



Empresa de Desarrollo Urbano

Municipio de Medellín

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

**DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESPECIAL
PARA EL DESARROLLO DEL PARQUE DE SAN ANTONIO**

(Polígono Z3_CN1_2, Centro Tradicional y Representativo)

MEDELLÍN, SEPTIEMBRE DE 2019

JORGE MEJÍA MARTÍNEZ

Directora Departamento Administrativo de Planeación – Municipio de Medellín

WILDER WILER ECHAVARRÍA ARANGO

Gerente General Empresa de Desarrollo Urbano – EDU

ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO

Subgerente de Operación Urbana e Inmobiliaria
Empresa de Desarrollo Urbano – EDU

MARLON YOVANNI MACÍAS OROZCO

Directora de Operación Urbana - EDU

Ing. Civil Esp. David Rodríguez Martínez

Empresa de Desarrollo Urbano EDU

PROFESIONALES POR COMPONENTES

Componente Urbano

Lina Marcela Sánchez Jaramillo

David Rodríguez Martínez

Melissa Gómez Cujar

Componente Arquitectura

Carla Cristina Gil Arboleda

Laura Viviana Ocampo Gil

Componente Ambiental

Juan David Barrios Henao

Laura Rodríguez Martínez

Componente Financiero

Jury Catalina Arias Gutierrez

Componente Social

Paula Andrea Ospina Uribe

Componente SIG

Melissa Gómez Cujar

Componente Movilidad

Doris Liliana Velásquez

Componente Jurídico

Juan Guillermo Zuluaga Carmona

Diana Carolina Medina Campos

Componente Servicios Públicos

David Rodríguez Martínez

Contenido

1. JUSTIFICACIÓN	11
1.1 Componente de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro	14
1.2 Componente de Patrimonio	16
1.3 Componente de Movilidad	17
1.4 Componente Ambiental	18
1.5 Componente Social	19
1.6 Componente Jurídico	22
1.6.1 Desarrollo de la Operación Urbana	23
1.6.2 Procedimiento para la Recomposición de Suelos	24
2. ANTECEDENTES	26
2.1 Evolución del Sector	26
2.2 Construcción del Parque de San Antonio	31
2.3 Conformación de la empresa de desarrollo urbano	40
3. DIAGNÓSTICO	51
3.1 COMPONENTE URBANO	51
3.1.1 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro	52
3.1.2 Subsistema de Patrimonio	62
3.1.3 Actividades Actuales en Áreas Privadas	66
3.1.4 Usos del suelo según el POT y el Decreto 2053 de 2015	69
3.2 COMPONENTE DE MOVILIDAD	81
3.2.1 Estado Actual	81
3.2.2 Sistema vial	83
3.2.3 Sistema de Movilidad Peatonal	114
3.2.4 Articulación y Sistema de Movilidad y Transporte	124
3.2.5 Conclusiones del Diagnóstico	129
3.3 COMPONENTE AMBIENTAL	131
3.3.1 Subsistema Abiótico	131
3.3.1.1 Calidad de aire	131
3.3.1.2 Ruido ambiental	135
3.3.1.3 Viento	137
3.3.1.4 Temperatura superficial	137
3.3.1.5 Recurso hídrico	137

3.3.2	Subsistema Biótico	140
3.3.2.1	Infraestructura verde	140
3.3.2.1.1	Conectividad ecológica	140
3.3.2.1.2	Componente arbóreo	141
3.3.2.2	Fauna	144
3.3.3	Problemáticas ambientales	144
3.4	COMPONENTE SOCIAL	145
3.4.1	Diagnóstico Preliminar	145
3.4.2	Fuentes de recolección de información	146
3.4.2.1	Fuentes secundarias	146
3.4.2.2	Fuentes primarias	146
3.4.2.3	Encuesta	146
3.4.2.4	Observación participante	147
3.4.2.5	Imaginaros para el espacio público	147
3.4.3	Categorías de Análisis	148
3.4.3.1	Condiciones del espacio público	148
3.4.3.2	Condiciones de Seguridad	149
3.4.3.3	Dinámica residencial y apropiación	149
3.4.3.4	Actores sociales presentes en el Parque	150
3.4.3.5	Percepción social	150
3.4.3.6	El Parque San Antonio a la luz de las categorías de análisis	151
3.4.4	Condiciones del espacio público en el Parque San Antonio	151
3.4.5	Condiciones de Seguridad en el parque San Antonio	153
3.4.6	La dinámica residencial y de apropiación en el sector	158
3.4.6.1	Percepción social de los actores sobre el parque	160
3.4.6.2	Actores sociales y organizaciones	163
3.4.6.3	Mapa de actores	163
3.4.6.4	Las Negritudes dentro del parque	167
3.4.7	Conclusiones del diagnóstico	168
3.5	COMPONENTE JURÍDICO	169
3.5.1	Tenencia del suelo	169
3.5.2	Propiedad Inmobiliaria	171

3.5.2.1	Unidades inmobiliarias no sometidas a reglamento de propiedad horizontal.	171
3.5.2.2	Lote II Sector 2 Segunda Etapa Paseo Comercial Avenida Oriental Destinado Al Uso Cultural, Alianza Colombo Francesa	173
3.5.2.3	Templo de San Antonio y casas adyacentes, sector San Antonio.	174
3.5.2.4	Unidades inmobiliarias sometidas a reglamento de propiedad horizontal.	174
3.5.2.5	Análisis Cronológico De Escrituras Que Integran El Reglamento De Propiedad Horizontal Del Parque San Antonio	178
3.5.2.6	Titularidad, gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares de unidades inmobiliarias que conforman el Parque San Antonio.	179
3.5.2.7	Conclusión Áreas Públicas y Privadas del Parque San Antonio:	185
4.	FORMULACIÓN	187
4.1	DESAFECTACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS	187
4.1.1	Composición actual de la propiedad del suelo	187
4.1.2	Proceso de canje y restitución de bienes de uso público y bienes fiscales	188
4.1.3	Configuración de UAU y ARO	192
4.1.4	Ruta jurídica para la desafectación de bienes de uso público una vez esté adoptado el Decreto del Plan Parcial	192
4.2	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	193
4.2.1	Áreas de Manejo Especial	202
4.2.2	Descripción Área de intervención	205
4.2.3	Unidades actuación Urbanística	207
4.2.4	Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – ARO	213
4.2.5	Descripción del Área Neta	215
4.3	COMPONENTE URBANO	216
4.3.1	Modelo de Ocupación	216
4.3.1.1	Políticas, objetivos y estrategias territoriales de la Operación Urbana Especial	222
4.3.2	Sistema Público Colectivo	226
4.3.3	Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro	227
4.3.4	Subsistema de patrimonio cultural inmueble	231
4.4	COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS	233
4.4.1	Acueducto y Alcantarillado	233
4.4.2	Disponibilidad de Servicios Públicos	236
4.5	COMPONENTE DE MOVILIDAD	238

4.5.1	Vías Obligadas	240
4.5.2	Análisis de fuentes secundarias	244
4.5.3	Impactos generados por el proyecto	252
4.5.4	Acciones a Implementar con el Desarrollo del Plan Parcial.	256
4.6	COMPONENTE AMBIENTAL	261
4.6.1	Modelo de gestión ambiental y líneas de actuación	261
4.6.2	Metodología del modelo de gestión ambiental	263
4.6.3	Acciones componente ambiental del Plan	265
4.7	COMPONENTE PRIVADO	278
4.7.1	Usos del Suelo	278
4.7.1.1	Intensidad y Proporciones de los usos propuestos	280
4.7.2	Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios	281
4.7.2.1	Beneficios Urbanísticos	282
4.7.2.2	Cargas Urbanísticas	287
4.7.3	Simulaciones Urbanísticas Financieras	299
4.7.4	Modelo de Gestión del Plan Parcial	300
4.7.5	Norma Volumétrica	310
4.7.5.1	Índice de ocupación máximo y mínimo	310
4.7.5.2	Paramentalidad Urbana	311
4.7.5.3	Altura	313
4.7.5.4	Plataforma y zócalo urbano	316
4.7.5.5	Retiros	320
4.7.5.6	Fachadas	324
4.7.5.7	Conexiones aéreas entre edificaciones	325
4.8	COMPONENTE SOCIAL	326
4.8.1	Beneficios sociales esperados desde el modelo de ocupación	327
4.8.2	Estrategias de intervención desde el componente social	328
4.8.3	Gestión interinstitucional	330
4.8.4	Propuesta modelo de gestión asociada del suelo	333
4.8.4.1	Conformación de grupos de interés	335
4.8.4.2	Protección a Moradores	336
4.8.4.3	Gestión para la interacción socio-cultural	339

4.8.5	Conclusiones o recomendaciones finales	339
4.9	COMPONENTE JURIDICO	340
4.9.1	Marco Normativo (Normativa Urbanística)	340
4.9.2	Actuaciones urbanísticas públicas. Operador Urbano	345
4.9.3	Ruta Jurídica	347
4.10	ETAPAS DE DESARROLLO PROYECTADAS	348
5.	BIBLIOGRAFIA	351

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación de la zona de estudio Fuente: Modificado de MAPGIS5.	15
Figura 2. Línea de tiempo de actuaciones realizadas en el Parque de San Antonio. Elaborado por el equipo formulador de la EDU.	21
Figura 3. Esquemas representados sobre la imagen de la propuesta ganadora del concurso de 1992.	30
Figura 4. Imagen de la Propuesta ganadora del concurso de 1992.	31
Figura 5. Imagen de la Propuesta ganadora del concurso de 1992.	31
Figura 6. Línea de tiempo de creación de la EDU.	33
Figura 7. Planta con Esquema de área de intervención del edificio de la Nueva Sede EDU y su entorno inmediato.	35
Figura 8. Planta con definición de área del prediseño del parque de San Antonio.	35
Figura 9. Planta con propuesta de prediseño y acercamiento a volumetrías.	36
Figura 10. Esquema de funcionamiento sostenible del edificio de la Nueva sede EDU.	40
Figura 11. Concentración de la población diaria de la comuna 10 La Candelaria.	42
Figura 12. Sistema de Espacio Público y Equipamientos Existentes.	44
Figura 13. Sistema de Espacio Público y Equipamientos Existentes. Situación Actual: Clasificación del Espacio Público existente.	45
Figura 14. Esquema con Accesos Peatonales Escaleras.	46
Figura 15. Accesos Peatonales PMR (1).	46
Figura 16. Accesos Peatonales PMR (2).	47
Figura 17. Estado Superficies del Parque.	47
Figura 18. Esquema de barreras dentro del parque.	48
Figura 19. Fotografías Actuales del Parque de San Antonio.	49
Figura 20. Condiciones de ruido y contaminación Parque San Antonio.	49
Figura 21. Iglesia San Antonio de Padua.	51
Figura 22. Templo San Antonio de Padua, bien de interés patrimonial.	52
Figura 23. Actividades Actuales De Las Áreas Privadas Piso 1 (nivel inferior) y Piso 2 (nivel plaza).	54
Figura 24. Usos del suelo actuales.	56
Figura 25. Capa Usos Generales del Suelo Manzana Norte (Acuerdo 48 de 2014). Página web "GeoMedellín".	57
Figura 25. Capa Usos Generales del Suelo Manzana Sur (Acuerdo 48 de 2014). Página web "GeoMedellín".	58
Figura 26. Uso dotacional. Parque San Antonio.	59
Figura 27. Sistema de espacio público y equipamientos existentes.	60
Figura 28. Usos del Suelo Actuales.	62
Figura 29. Usos del Suelo Actuales Ajustado.	64
Figura 30. Patrimonio Actual.	65
Figura 31. Patrimonio Ajustado.	66

Figura 32. Ubicación de la zona de estudio Fuente: Modificado de MAPGIS5.	67
Figura 33. Movilidad motorizada Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.	69
Figura 34. Usos generales del suelo urbano	70
Figura 35. Usos generales del suelo urbano	71
Figura 36. Accesibilidad vehicular a la zona de estudio.	72
Figura 37. Accesibilidad ciclista a la zona de estudio.	73
Figura 38. Accesibilidad peatonal a la zona de estudio.	74
Figura 39. Sentidos Viales.	75
Figura 40. Separador vial mixto (zona verde – infraestructura rígida).	78
Figura 41. Bifurcación – Separación entre calle 50 (Palace) y calle 49 (Junín).	79
Figura. 42.Paraderos de rutas de transporte público - calle 44 (San Juan).	83
Figura 43. Parqueaderos - carrera 49 (Junín).	83
Figura 44. Parqueo sobre la vía – carrera 49 (Junín).	84
Figura. 45 Dispositivos del SIMM.	85
Figura 46. Dispositivos de la Empresa de seguridad Urbana – ESU.	85
Figura 47. Incidentes por tipo y gravedad (2015 – 2017). Fuente: Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018.	86
Figura 48. Incidentes por tipo (2015 – 2017).	86
Figura 49. Incidentes por mes (2015 – 2017).	87
Figura 50. Total de incidentes por intersección.	87
Figura 51. Incidentes por gravedad para cada intersección.	88
Figura 52. Mapa de calor de accidentalidad (2015-2017).	88
Figura 53. Puntos de conflictos – Carrera 49(Junín) con calle 44 (San Juan).	89
Figura 54. Puntos de conflictos – Carrera 49(Junín) con calle 45 (Amador).	90
Figura 55. Puntos de conflictos – Carrera 49(Junín) con calle 47 (Bombona).	90
Figura 56. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 47 (Bombona).	91
Figura 57. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 46 (Maturín).	91
Figura 58. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 45 (Amador).	92
Figura 59. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 44 (San Juan).	92
Figura 60. Codificación Rilsa.	93
Figura 61. Situación actual sistema vial.	94
Figura 62. Movilidad no motorizada. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.	95
Figura 63. Andenes Parque San Antonio.	97
Figura 64. Ciclorrutas Medellín.	103
Figura 65. Invasión de paraderos de rutas de transporte público.	104
Figura 66. Rutas de transporte público.	111

Figura 67. Ubicación algunas fuentes fijas de emisión de contaminantes del Valle de Aburrá.	116
Figura 68. Mapas de ruido según usos del Parque San Antonio, periodo diurno. Izquierda: Piso 1. Derecha: Piso 2.	117
Figura 69. Mapas de ruido según usos del Parque San Antonio, periodo nocturno. Izquierda: Piso 1. Derecha: Piso 2	117
Figura 70. Cuerpos de agua del área de influencia del Parque San Antonio.	119
Figura 71. Acuífero asociado al área de influencia del Parque San Antonio.	120
Figura 72. Inventario forestal Parque San Antonio.	123
Figura 73. Inventario de jardines Parque San Antonio.	124
Figura 74. Modelo de inteligencia artificial para estimar tendencias.	133
Figura 75. Mapa con identificación de actos delictivos identificados por la seguridad privada en el año 2015, y el reporte entregado por los mismos sobre la seguridad en el año 2017 y comienzos del 2018.	135
Figura 76. Mapa de Observación.	136
Figura 77. Concentración de la población diaria de la comuna 10 La Candelaria.	138
Figura 78. Superposición de lotes definidos del análisis del parque y capa de bienes Inmuebles	160
Figura 82. Polígono de Tratamiento con área de Intervención del parque de San Antonio.	167
Figura 83. Área de Planificación.	168
Figura 84. Huellas Actuales.	169
Figura 85. Área de intervención.	179
Figura 86. Modelo de ocupación.	188
Figura 87. Modelo ocupación actual.	189
Figura 88. Modelo ocupación propuesta.	190
Figura 89. Localización Manzanas del Parque de San Antonio.	194
Figura 90. Proyectos Plan Integral del Centro.	197
Figura 91. Accesibilidad Escaleras Rampas.	198
Figura 92. Estrategias de Intervención del Espacio Público.	199
Figura 93. Imagen objetivo.	199
Figura 94. Imagen Objetivo.	200
Figura 95. Articulación Patrimonio templo al Espacio Público.	201
Figura 96. Polígono Proyecto Centro Parrilla.	202
Figura 97. Mapa de Redes de Acueducto y Alcantarillado que se atienden en el sector del Parque de San Antonio.	204
Figura 98. Mapa de Redes de Energía que se encuentran en operación por parte de EPM en el sector del Parque de San Antonio.	204
Figura 99. Mapa de Redes de Gas que se encuentran en operación por parte de EPM en el sector del Parque de San Antonio.	205
Figura 100. Área de influencia del proyecto.	215
Figura 101. Usos del Suelo Propyectados.	243

Figura 79. Actores para la Gestión del Territorio.	260
Figura 80. Esquema de Administración de los recursos.	262
Figura 81. Esquema de Vinculación de Actores.	263

1. JUSTIFICACIÓN

La Alcaldía de Medellín dentro de su Plan de Desarrollo 2020 - 2023 (Acuerdo 002 de 2020), “Medellín Futuro”, en la Línea Estratégica “Ecociudad”, cuyo objetivo impulsar un urbanismo ecológico, con procesos de renovación urbana integral, una adecuada transformación territorial y la protección a moradores, buscará, entre otros aspectos, mejorar la cantidad y calidad del espacio público para el disfrute y la sostenibilidad territorial, junto con el fortalecimiento de las centralidades urbanas y rurales, y los equipamientos para el desarrollo. Así se concibió el Programa “Renovación urbana integral, transformación territorial y protección a moradores” cuyo propósito aportar a la concreción del Modelo de ocupación de Medellín acordado en el POT, mediante la implementación y gestión de instrumentos de planificación complementaria, de intervención del suelo y de financiación previstos en el POT en función de una planificación urbana integral y equilibrada, así como con intervenciones territoriales dirigidas a responder a las nuevas dinámicas y retos de sostenibilidad ambiental, sociales y territoriales.

En este orden de ideas, el área objeto de estudio del presente documento hace parte de la Centralidad Metropolitana, la cual se encuentra conformada por características heterogéneas urbanas y socioeconómicas que promueven diversas dinámicas socioespaciales, y a las cuales la Administración Pública debe dar respuesta desde la normatividad urbana, partiendo desde los tratamientos urbanísticos hasta la formulación e implementación de instrumentos de planificación complementaria como lineamiento para el desarrollo. En este sentido, desde el Plan de Desarrollo se busca promover una transformación urbanística a través implementación de estrategias que respondan a las dinámicas socio espaciales de la población y físico espaciales del territorio, de tal forma que se garantice una renovación urbana integral con una mejor utilización y aprovechamiento del suelo, la incorporación de elementos estructurantes públicos de carácter local y de calidad, y la implementación de métodos de gestión que faciliten el desarrollo de la ciudad de forma coherente, en armonía con la protección a moradores y de acuerdo a las políticas de Ordenamiento Territorial.

De igual manera, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo 48 de 2014, se establecen las “Áreas de Intervención Estratégica” de la ciudad, en las cuales se formularon los Macroproyectos como instrumentos de planificación para su desarrollo, y se estipularon lineamientos y acciones orientadas a la implementación de Operaciones Urbanas de gran escala, que permitieran generar impactos en la estructura urbana de la zona en búsqueda

de un crecimiento planificado de la ciudad. Así mismo, en su artículo 62, el POT realiza la “Identificación de las Áreas de Intervención Estratégica (AIE)”, y se establece lo siguiente para las subzonas en las que se divide la zona Río Centro del AIE MedRío: *“Subzona 3. Centro Tradicional... Su objeto es ordenar integralmente el centro a través de estrategias e intervenciones físicas, que contribuyan a mejorar las condiciones de seguridad, movilidad, legalidad y convivencia ciudadana”, dentro de sus estrategias para lograr este objetivo se define: “a) “Re-habitar” el centro con el fin de adecuar los sistemas públicos y habilitar suelo apto para el desarrollo de nueva vivienda, dirigida a diferentes estratos e implementar políticas de reciclaje y subdivisión que recuperen los edificios existentes; b) mejorar el espacio público para la convivencia, la vitalidad, favoreciendo dinámicas de sana apropiación y control. c) Devolver la presencia de la institucionalidad por medio de dotaciones que favorezcan el surgimiento de redes de mercado, el retorno de la población al centro y la presencia institucional representada en servicios para la comunidad. d) Potenciar el “patrimonio cultural” del centro, desarrollando los Planes de Manejo y Protección para zonas patrimoniales como el Barrio Prado. e) Posibilitar nuevos desarrollos a partir de alianzas público/privadas –APP-, diseñando un nuevo sistema de incentivos y de gestión del suelo que armonicen ambas iniciativas en pro del objetivo transformador de ciudad. f) Mejorar las condiciones ambientales, dando prioridad a la movilidad peatonal y no motorizada, a la presencia del transporte público en el Centro y potenciando el sistema ecológico presente en esta zona de la ciudad”.*

Así, como parte del Plan Integral del Centro y en el marco del Macroproyecto Río Centro, Subzona 3 (definido y adoptado mediante Decreto 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018), se están planificando y realizando intervenciones que buscan mejorar la calidad de vida en su espacio urbano, generar espacios para la cultura, la educación, el trabajo, la vivienda y el encuentro ciudadano y mejorar las condiciones ambientales del centro. Este proyecto busca hacer efectiva la acción y presencia institucional, dado que esta zona lidera los índices de criminalidad de la ciudad, presenta una baja densidad habitacional y gran deterioro y desgaste de sus hitos urbanos. Es por lo anterior que cobra importancia liderar acciones en este territorio para resignificarlo, habitarlo y recualificarlo como una de sus prioridades. Como parte de esta necesidad, se constituye el Centro como un foco de acción y de inversión para el Plan de Desarrollo actual.

En este sentido, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, localizada dentro del Parque de San Antonio, ha promovido en los últimos años la recuperación y mantenimiento del parque, dadas las condiciones actuales de deterioro social, urbano y ambiental del mismo, gestionando la realización de intervenciones que intensifiquen las actividades culturales, mejoren la conectividad peatonal y aumenten la presencia institucional y gobernabilidad en el territorio, promoviendo la

llegada de nuevos usos como el residencial, buscando que los ciudadanos de Medellín vuelvan a este hito de ciudad y disfruten de un entorno con calidad urbana, patrimonial y ambiental, propicio para el esparcimiento y el encuentro ciudadano. Todas estas circunstancias fortalecerían las actividades económicas y turísticas de la zona, proporcionando para todos, mejores condiciones de uso del espacio público y urbano, mayores ingresos, mejor calidad de vida y oportunidades de negocios.

Como comienzo de estas estrategias en el año 2015, se suscribió el Contrato Interadministrativo 4600059775 de 2015, cuyo objeto es: *“Aunar esfuerzos para ejecutar administrativa, técnica, y financieramente la fase I para la revitalización, recuperación y transformación del territorio del Parque San Antonio y de su entorno inmediato como proyecto detonante dentro del programa bandera de intervención integral del centro”*. En cumplimiento del Convenio mencionado anteriormente, la EDU realizó la ejecución de su nueva sede dentro del área del Parque de San Antonio como apuesta a la recuperación del sector, y dicha iniciativa dio cabida a la generación de un proyecto de renovación del parque San Antonio (pensado como la fase II, que comprende la planificación y ejecución), el cual pretende generar una intervención completa para detonar cambios en beneficio de su comunidad y del territorio como parte de la estrategia de revitalización del Centro, en donde la transformación del Parque de San Antonio nace como una necesidad de recuperar el sector que se encuentra en estado de deterioro, para ofrecerle a la ciudad espacios de calidad, esparcimiento y recreación para el disfrute de las personas que lo habitan y lo transitan, que como resultado promueva el logro de un vínculo fuerte entre las personas y el lugar.

Así mismo, la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-, en ejecución y cumplimiento de su rol como Operador Urbano del territorio, dado desde noviembre del año 2017 mediante el Contrato Interadministrativo Marco de Asociación N° 4600072994 de 2017, cuyo objeto es: *“...desarrollar las subzonas 1 y 3 del Macroproyecto Río Centro, según POT, a través de la designación del operador urbano”*, gestionó la suscripción del Contrato Interadministrativo N° 4600071956 de 2017, cuyo objeto es: *“La Gestión Integral de los Proyectos Priorizados del Plan de Intervención del Centro de Medellín...”*, y en virtud de ello solicitó a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado N° 201710307823 del 23 de noviembre de 2017, definir los lineamientos y estudios requeridos para el diagnóstico y formulación de la Operación Urbana Especial –OUE- del desarrollo del Parque de San Antonio, documento que permitiría estudiar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas que deben llevarse a cabo para la renovación del territorio, permitiendo generar intervenciones completas que detonen cambios sustanciales en beneficio del sector, bajo un proceso de planificación que promueva la generación de impactos a escala no solo barrial, sino también a nivel de centralidad urbana, pues se propenderá por la recuperación de este gran hito de ciudad no solo para los

transeúntes y habitantes actuales, de tal manera que la ciudadanía en general pueda tener convocatoria al mismo como espacio de encuentro y esparcimiento colectivo, con altas calidades ambientales, paisajísticas y de confort, buscando la llegada de nuevos usos y nuevos habitantes que vitalicen el sector.

Los lineamientos o determinantes para llevar a cabo el proceso de planificación en mención fueron entregadas por parte del Departamento Administrativo de Planeación – DAP a la EDU mediante radicado N° 201820002231 del 21 de febrero de 2018, y desde entonces la Oficina de Gestión Urbana del Departamento Administrativo de Planeación, en conjunto con la EDU, adelantaron mesas de trabajo con el fin de realimentar el proceso y realizar los análisis que había lugar para la construcción del presente documento, dentro del cual se definirán los lineamientos para la futura implementación de las actuaciones urbanísticas propuestas para la ejecución de los proyectos asociados al desarrollo del Parque de San Antonio.

Atendiendo el uso definido en el Plan de Ordenamiento Territorial para el centro de la ciudad, el parque en el extremo norte, fue concebido como un lugar que alberga comercio y una gran plaza en el centro que permitiría agrupar grandes multitudes para los diferentes eventos que se realizan en la ciudad; a pesar de que este espacio ha entrado en desuso por parte de la comunidad ya que se cree que la estructura presenta fallas, afirmación que fue desmentida por el estudio patológico realizado por la EDU en 2019, adicionalmente por ser un espacio que carece de sombra, de lugares de estancia y de mixtura en el comercio, desencadenó que este espacio del parque sea un lugar vacío, poco habitado con bajos niveles de permanencia en las diferentes horas del día, convirtiéndolo en la mayoría del tiempo sencillamente en un sitio de paso para sus habitantes.

Es por lo anterior que la propuesta a presentarse para el “Plan Parcial de San Antonio” es abordada desde el análisis que resulta de las siguientes perspectivas:

1.1 COMPONENTE DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

El Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, destinado a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter, cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales (artículo 66. Acuerdo 48 de 2014).

El parque de San Antonio es un espacio público de nivel municipal conformado por diferentes categorías: Plazoleta, Plaza Cívica y Parque; las cuales permiten el desarrollo de diferentes tipos de actividades en él, pero en el caso del área cívica actualmente no se tiene una adecuada apropiación y se ha convertido en un espacio sólo de paso ya que el confort térmico y la condición de asoleamiento constante sin algún tipo de elemento que brinde sombra al espacio, sumado a la presencia de usos comerciales específicos, han generado una pérdida paulatina del contenido y el significado de este espacio público para el centro de la ciudad.

En busca de mejorar la estructura urbana, las condiciones del espacio público y las dinámicas que se desarrollan en el centro de la ciudad, se hace necesaria una intervención a nivel físico del Parque de San Antonio para la recuperación del significado y la convocatoria de este espacio dentro de su entorno, posibilitando lugares de estancia que promuevan la permanencia, aumentar mediante su disposición y diseño el porcentaje de actividades de ocio, sociales y culturales, el mejoramiento de las calidades ambientales, las condiciones de sombra sobre el espacio central, la apropiación del espacio público, y su adecuada articulación con la trama urbana del centro de la ciudad; para esto el presente documento de soporte de la Operación Urbana propone una intervención física basada en la recategorización de plaza cívica a Parque, la reconfiguración de las áreas públicas y privadas que lo conforman con el fin de mejorar sus espacios de convocatoria y desarrollo de los usos que albergarán, y la cesión urbanística y formal del espacio público localizado sobre la losa del parqueadero existente de propiedad actual de la EDU producto del desarrollo inmobiliario como pago de las obligaciones urbanísticas a promoverse. Esta condición también será promovida para llevar a cabo acciones en la manzana sur, específicamente en la terraza adyacente a la Iglesia de San Antonio de Padua, la cual actualmente se encuentra cerrada para el acceso público, no es utilizable por la comunidad y no presta ningún servicio a la iglesia o a los visitantes del parque. Mediante el desarrollo de la Operación Urbana, los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el plan parcial estarán obligados a concretar en este espacio las cargas urbanísticas, mediante estrategias que permitan que esta zona sea nuevamente un espacio público efectivo para la ciudad.

Se hace fundamental la intervención del Parque San Antonio como proyecto detonador de la renovación de su entorno inmediato y promotor de procesos de transformación del Centro de la ciudad a través del instrumento de Plan Parcial, mediante estrategias enfocadas a la revitalización del espacio público como receptor y generador de las actividades sociales incorporando dentro de la propuesta nuevos espacios verdes y de estancia vinculados a usos como la vivienda, servicios y comercio que han de implementarse en el nuevo modelo de ocupación.

Mediante los análisis morfológicos y dimensionales que se hicieron por parte del equipo formulador y que se expondrán en los componentes respectivos, se evidenció que los cambios en las tipologías de las edificaciones ocurridos a lo largo del tiempo, han dado al centro histórico de la ciudad de Medellín un perfil tridimensional, resultado de la mezcla de tres diferentes alturas: la tradicional, la de los bloques de manzana modernos y la de las torres. Con respecto a esta particularidad, en la formulación de la Operación Urbana para el parque San Antonio, esta circunstancia no representa un aspecto negativo o que se entienda en detrimento de los intereses de la ciudad, sino que por el contrario, es posible leer la situación como una oportunidad para introducir nuevas formas de relacionar el espacio público y el espacio edificado cualquiera que sea su particularidad y función en la construcción del hábitat.

Con el fin de lograr el desarrollo integral del sistema público y privado del área de intervención se realizará la reconfiguración de los espacios buscando mejorar sus geometrías a nivel de las huellas que ocuparán los nuevos desarrollos propuestos y las nuevas áreas públicas, para optimizar las áreas que conforman el parque, aumentando el espacio público efectivo y promoviendo su ejecución mediante la confluencia y la participación de recursos privados y/o públicos para la concreción del modelo de ocupación.

El proyecto beneficiará en su entorno inmediato a una población actual aproximada de 32.311 personas (área aferente al proyecto de 500mts a la redonda, datos según Fuente: Estudio de Diagnóstico EDU - PIC-2018 y Fuente CMUM-2018).

Teniendo presente lo anterior, las Estrategias identificadas a implementarse para la intervención física del Espacio público se enumeran a continuación:

- Aumentar el espacio Público Efectivo
- Recategorización del espacio Público: Parque de San Antonio
- Mejorar la accesibilidad peatonal
- Mejorar la calidad ambiental y el confort
- Nuevo modelo de ocupación, incorporación de nuevos usos.
- Integración del Patrimonio al espacio público
- Recuperación y apropiación de los nuevos espacios
- Generación de nuevo espacio público de calidad para la ciudad

1.2 COMPONENTE DE PATRIMONIO

El patrimonio dentro del parque está constituido por la Parroquia de San Antonio, catalogada como Bien de Interés Cultural Municipal (BIC_M), actualmente dentro del conjunto edificado es un elemento del paisaje invisibilizado por las

características del perfil urbano conformado a su alrededor, sumado a esto su atrio es casi inexistente, lo que limita su relación con el espacio público a unas escalinatas centrales y un corredor de acceso (Ver en anexos – componente Urbano “Anexo Ficha de Patrimonio 24092018_Templo San Antonio”).

La intervención a darse mediante la implementación de la Operación Urbana Especial bajo la figura del Plan Parcial en el componente patrimonial, busca mejorar la articulación física de la iglesia y su atrio con su entorno inmediato, a través de la articulación del espacio público y la aplicación de la normativa en función de proteger el Templo y visibilizarlo como elemento Patrimonial en relación al resto de las edificaciones, buscando destacar su valor arquitectónico y de culto.

Las estrategias que buscan implementarse para la intervención física son las siguientes:

- Ampliación del atrio de la Iglesia
- Definición del perfil urbano respetando normativa patrimonial
- Generación de nuevo Espacio Público
- Mayor apropiación de los espacios por la comunidad
- Revitalización y mejoramiento de la accesibilidad a la Iglesia
- Optimización del espacio público efectivo alrededor de la iglesia

1.3 COMPONENTE DE MOVILIDAD

El espacio público como sistema estructurante y articulador del territorio, vincula diferentes componentes, entre ellos el de Movilidad.

Visto desde este componente, abarca las vías de circulación abiertas: andenes, paseos peatonales, vías vehiculares (arterias, colectoras, vías de servicio, etc.), separadores viales, zonas verdes, plazas, parques, así como ciertos edificios públicos cuyo suelo es de propiedad pública. El espacio público no sólo se evalúa por aquel que sea efectivo sino también como espacio de convivencia dado su valor simbólico, intensidad y calidad de las relaciones sociales que facilita, y como lugar para la integración cultural, al igual que por la de cantidad y calidad del espacio peatonal que ofrece para facilitar la movilidad de los viandantes.

Teniendo presente que el parque de San Antonio, por su localización estratégica (entre la carrera 46 (Av. Oriental) y la carrera 49 (Junín) entre la calle 44 (San Juan) y la calle 47 (Bomboná), en la comuna 10 del municipio de Medellín), está rodeado por una malla vial que posibilita el flujo diario al área aferente del Parque San Antonio de 18.691 peatones, 24.031 vehículos (autos y motos) y 610 bicicletas; sumado a los sistema de transporte masivo como El Metro de Medellín, el Tranvía y Metroplús, su cercanía con los grandes equipamientos de la ciudad, y el hecho de

que el mismo hace parte del Proyecto Integral del Centro y su red de espacios públicos, hace que el sector deba responder a todas estas condicionantes a través de la gestión de una intervención física que mejore su articulación a las condiciones de movilidad actuales dando prioridad a los medios no motorizados (peatón/bicicleta), promoviendo alternativas que incentiven la movilidad sostenible, la cual afecta de forma directa los indicadores ambientales tales como la generación de gases contaminantes y el consumo de combustibles, y los indicadores de calidad de vida como lo son los tiempos y costos de los desplazamientos.



Figura 1. Ubicación de la zona de estudio Fuente: Modificado de MAPGIS5.

En la actualidad el parque en general, no se encuentra debidamente articulado a la red de ciclorrutas de la ciudad, las cuales llegan solamente hasta la intersección de la calle 44 (San Juan) con carrera 49 (Junín). Se recomienda evaluar la implementación de una ciclorruta que facilite el acceso al Parque San Antonio, teniendo en cuenta los requisitos técnicos necesarios para la implementación de ciclo infraestructura, al igual que las debidas modificaciones en la regulación de la movilidad de la zona de interés al implementar este nuevo actor del tránsito.

1.4 COMPONENTE AMBIENTAL

El Parque San Antonio posee condiciones ambientales similares a las de su entorno, revisando el proceso de caracterización ambiental de algunos proyectos pertenecientes al Proyecto Integral del Centro - PIC, como son los corredores Barbacoas, Bazar de los Puentes, Perú y La Bastilla, estos presentan condiciones de calidad del aire que en ocasiones superan los límites establecidos en la norma,

inexistencia de fuentes hídricas a canal abierto, manejo inadecuado de las aguas de escorrentías, pocas o inexistentes zonas verdes y árboles, alta incidencia de radiación solar, entre otras condiciones desfavorables desde el punto de vista ambiental para la habitabilidad de los espacios.

Por otra parte, comparando las condiciones ambientales del parque San Antonio con algunos de los proyectos mediante los cuales se están interviniendo los parques en el centro de la ciudad y que se adelantan actualmente por parte de la administración pública tales como el parque El Huevo y el Parque Bolívar, se encuentra que presentan condiciones similares a las antes mencionadas, y adicionalmente presentan una mayor cantidad de zonas verdes, presencia de fauna, así como siembra de árboles. Estas condiciones son muchos más notorias en el Parque Bolívar, situación que podría complementarse mediante una intervención en el Parque San Antonio bajo una propuesta de adecuación y convertir este corredor en uno de los espacios con mayores cualidades ambientales del centro de la ciudad.

Por lo anterior y dadas las condiciones ambientales ya mencionadas y la propuesta de mejorar la calidad del hábitat del centro a la que se apuesta desde el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, así como en el actual Plan de Desarrollo de la ciudad, se pretende que la intervención del Parque San Antonio mejore las condiciones ambientales del hábitat en su interior y en su entorno inmediato.

1.5 COMPONENTE SOCIAL

Las directrices incorporadas con la Ley 388 de 1997 y la Ley 1757 de 2015, así como la actualización del Sistema Municipal de Planeación mediante el acuerdo 28 de 2017, dieron cabida a nuevos procesos de planificación donde es necesario pensar y actuar sobre el territorio desde una mirada más integral. Este nuevo escenario demanda vincular al estado y la sociedad civil en un trabajo conjunto que permita integrar el desarrollo físico-espacial con las dinámicas sociales y económicas del territorio.

En este contexto, se plantea desde el componente social realizar una lectura analítica de las dinámicas sociales presentes en el Parque San Antonio; lo cual a su vez brindará las herramientas para establecer un proceso de acompañamiento social acorde a las necesidades identificadas y al modelo de ocupación propuesto desde el presenta Plan Parcial.

Así mismo se retomarán conceptos claves de la Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas - PPPMAEP, entendida como:

“Fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones, y a su bienestar, como el objetivo principal. Con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2012” (Artículo 5: Principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 048).

Cabe precisar que, debido a las condiciones actuales para el desarrollo del territorio y dada la operación urbana especial que debe ser adelantada en pro de la implementación del plan parcial a formularse para el Parque San Antonio, se propone retomar algunos aspectos de la Política Pública de Protección a Moradores que fue adoptada por el Acuerdo Municipal 145 de 2019, a través de la cual se busca caracterizar la población y a su vez establecer unos criterios para el reconocimiento y protección de los modos y medios de vida tal como lo plantea dicha política.

Los aspectos a retomar se resumen en el siguiente gráfico:

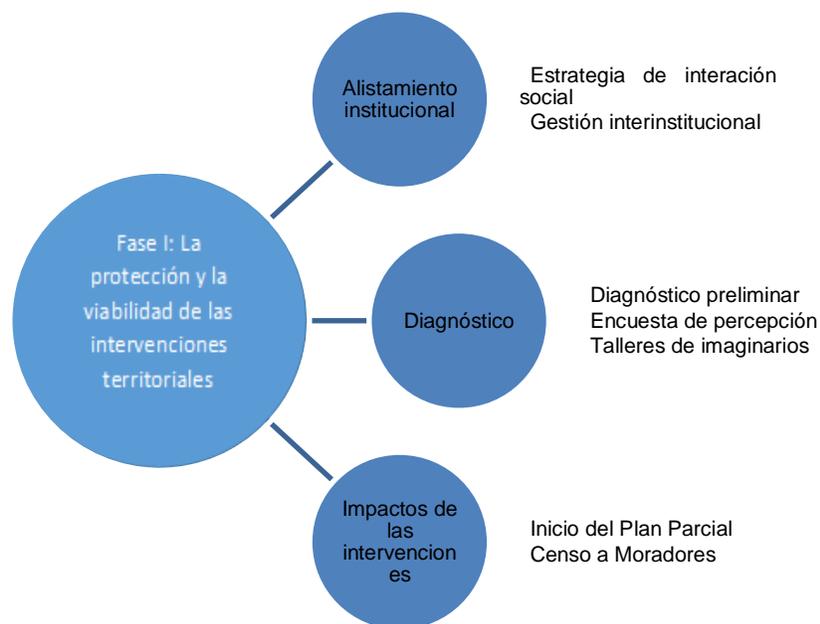


Gráfico 1. Aspectos a retomar de la PPPMAEP.

Fuente: Elaborado con base en el Protocolo de la PPPMAEP.

A la luz de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas PPPMAEP, se pretende caracterizar a los moradores, sus modos de vida y su relación con el territorio; esto en miras de concertar, dinamizar y aportar en la transformación de las dinámicas del parque, haciéndolas más incluyentes y diversas, sin afectar los medios de vida de los moradores actuales y por el contrario propiciando nuevos medios para quienes lleguen a habitar este espacio de la ciudad.

Igualmente, y reconociendo la importancia del Parque San Antonio en las dinámicas de la ciudad, es necesario reconfigurar la percepción que se tiene de este espacio, ya que el uso actual del parque y la percepción de inseguridad que gira en torno al él, lo han convertido en un espacio residual¹, donde las personas permanecen poco tiempo o sólo lo tienen referenciado como un lugar de paso.

Por ello es importante que de la mano de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas PPPMAEP, se propicien y desarrollen espacios de participación donde confluyan los diferentes actores que convergen en el Parque, esto con el fin de articular acciones desde el ámbito público

¹ Auge, Marc. Los “no lugares” espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad Ed: Genisa 1992.

y privado, que propicien el uso y apropiación de este lugar y se convierta nuevamente en un espacio para el disfrute y encuentro de todos.

Así mismo, y reconociendo que los propietarios de los locales comerciales ubicados en el Parque San Antonio, son parte fundamental para el desarrollo del Plan Parcial, es imperante implementar una estrategia de gestión asociada, que permita pensar el desarrollo de manera colectiva, donde los beneficios del mismo se reinviertan, no sólo en el espacio físico, sino en la calidad de vida del de los actuales y futuros habitantes del territorio. A través de esta estrategia se reconocerán y conformarán distintos grupos de interés que permitan, profundizar el tipo de información sobre el proyecto y la clase de vinculación que desean tener con el mismo, permitiendo a su vez construir conjuntamente la propuesta más acorde a las directrices impartidas desde el POT y las necesidades actuales para la revitalización del Parque.

1.6 COMPONENTE JURÍDICO

El Acuerdo 48 de 2014 dejó establecido que los polígonos de Renovación Urbana y los polígonos de Desarrollo se debían implementar a través de Planes Parciales. Sin embargo, los Polígonos con Tratamiento Urbano de Consolidación, al corresponder a las áreas con una tendencia al desarrollo urbano definido y estable, según lo establece el Artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014, motivo por el cual están sujetos al desarrollo predio a predio con procesos de licenciamiento urbanístico no estando sujetos de manera obligatoria a la adopción de instrumentos de planificación complementaria, a excepción de los polígonos en Consolidación 3 que pueden formular Planes de Legalización y Regularización Urbanística.

No obstante lo anterior, la ley 388 de 1997 en su artículo 15 establece la posibilidad de reglamentar aquellas decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, y adicionalmente el artículo 19 de la citada ley establece que dichas actuaciones serán adoptadas por medio de Planes Parciales, surtiendo el procedimiento de adopción establecido por el artículo 27 de la misma ley, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

El anterior razonamiento es aplicable para el polígono de planificación, pues posibilita generar una norma urbanística especial, acorde con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Macroproyecto Río Centro, para un desarrollo planificado e integral y acorde con el nuevo modelo de ocupación territorial proyectado para el Parque de San Antonio, el cual no puede ser materializado con una licencia urbanística, básicamente porque se requiere

movilizar aprovechamientos entre Unidades de Actuación, establecer el procedimiento de canje de bienes de uso público bajo los postulados de la Ley 9 de 1989 y generar un marco normativo de desarrollo en el mediano plazo que otorgue seguridad jurídica a moradores e inversionistas, así mismo articular intervenciones públicas y privadas en un espacio de amplio potencial que pretende aumentar su apropiación como puerta de entrada al Centro Tradicional.

En orden de lo anterior, el Plan Parcial se registrará por las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018.

1.6.1 Desarrollo de la Operación Urbana

La Empresa de Desarrollo Urbano, en su calidad de Operador Urbano, y como habitante natural y permanente del Parque de San Antonio, se convierte en la entidad llamada a liderar y emprender el mejoramiento de las condiciones actuales para la apropiación del espacio mediante la transformación del Parque, a partir del fomento de proyectos urbanísticos e inmobiliarios que potencien la apropiación del sector a través de la integración de la vivienda con mayores densidades y canalice la inversión de recursos públicos y privados en pro de la materialización de un Plan en el corto y mediano plazo, el cual, por su magnitud trasciende un período de gobierno.

Por un lado la puesta en marcha de la Operación Urbana conlleva a la ejecución de ciertas fases o etapas que posibilitan su materialización, a través de instrumentos que posibiliten la gestión asociada de suelo, con la particularidad que al estar todo el Parque de San Antonio sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, cualquier trámite de licencia urbanística que amplíe el área construida requerirá la autorización previa del 100% de los copropietarios.

Así mismo, las áreas privadas del parque sometidas a Propiedad Horizontal, no requiere de la aprobación expresa de los copropietarios para su adquisición, pero cualquier actuación sobre áreas comunes privadas (fachadas, techos, medianeros) requieren contar con la autorización de la copropiedad, ya sea bajo la aprobación de mayorías simples o mayorías calificadas, según el coeficiente de copropiedad asignado.

Todo lo que tenga que ver con reformas, adiciones, o su extinción parcial o total, así como la construcción de nuevas superficies que conlleven a modificaciones de los coeficientes de copropiedad requiere autorización de la asamblea de copropietarios.

Por todo lo anterior, lo recomendable es realizar las modificaciones del RPH una vez esté surtido el proceso de gestión asociada o adquisición por motivos de utilidad pública de cada UAU y solo extinguir totalmente el RPH cuando todas las UAU lo hayan aceptado, lo cual se hará con posterioridad a la adopción del Decreto de Plan Parcial.

Teniendo presente lo anterior en el capítulo de formulación se definirá la ruta jurídica que se requiere adelantar previo a los procedimientos de licenciamiento urbanístico requeridos para el desarrollo de las UAU.

1.6.2 Procedimiento para la Recomposición de Suelos

El modelo de ocupación territorial establecido para la Operación Urbana implica la desafectación de bienes de uso público para posibilitar su uso con fines inmobiliarios, lo cual implica surtir el procedimiento establecido en el artículo 6 de la ley 9 de 1989 el cual establece:

“El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes”.

El canje implica que un bien de uso público sólo puede ser canjeado por otro bien equivalente, propiedad de la misma entidad, lo cual implica reemplazarlo por un bien fiscal, así mismo implica que cualquier bien privado adquirido por motivos de utilidad pública para la generación de espacio público no puede ser utilizado por el canje porque dicho bien “nace” con una destinación al uso público.

Así mismo, el canje no puede ser entendido como una permuta pues la norma no obliga a una reposición del bien de uso público en una misma temporalidad, la intención de la norma simplemente es garantizar que la consecuencia del cambio de uso sea cumplida en un término preestablecido. Es decir, en medio de una Operación Urbana Especial como la proyectada para el polígono de planificación, requiere que el cumplimiento de derechos y obligaciones sean cumplidos en diferentes momentos, todo dentro de la vigencia de la operación.

Por lo anterior, el procedimiento para el canje de bienes de uso público por bienes fiscales será el siguiente:

1. Se hará la adopción del Plan Parcial a través del Decreto Municipal respectivo.

2. Con base en la determinación de las áreas ocupadas y no ocupadas establecidas en la formulación, se determinarán las áreas de uso público objeto de desafectación y compensación (Canje).
3. Finalmente se hará el trámite de desafectación de bien de uso público ante el Honorable Concejo Municipal y se procederá a continuar con el trámite de licenciamiento urbanístico a solicitud de los propietarios de las diferentes UAU.

El proceso de desafectación de bienes de uso público es esencial cuando se requiera licenciar una UAU, como también es esencial la autorización de copropietarios según el coeficiente de copropiedad.

Es importante aclarar que la Operación Urbana no subsana ni posibilita la incorporación de nuevas áreas construidas al Parque, sólo genera el marco normativo que habilita los licenciamientos urbanísticos. La incorporación de nuevas áreas construidas sujetas a Reglamento de Propiedad Horizontal sólo puede hacerse a través de autorización expresa de los copropietarios siguiendo el procedimiento establecido en la ley 675 de 2001.

2. ANTECEDENTES

A continuación, se esboza en una línea de tiempo las actuaciones identificadas que se han realizado para la configuración del parque San Antonio:

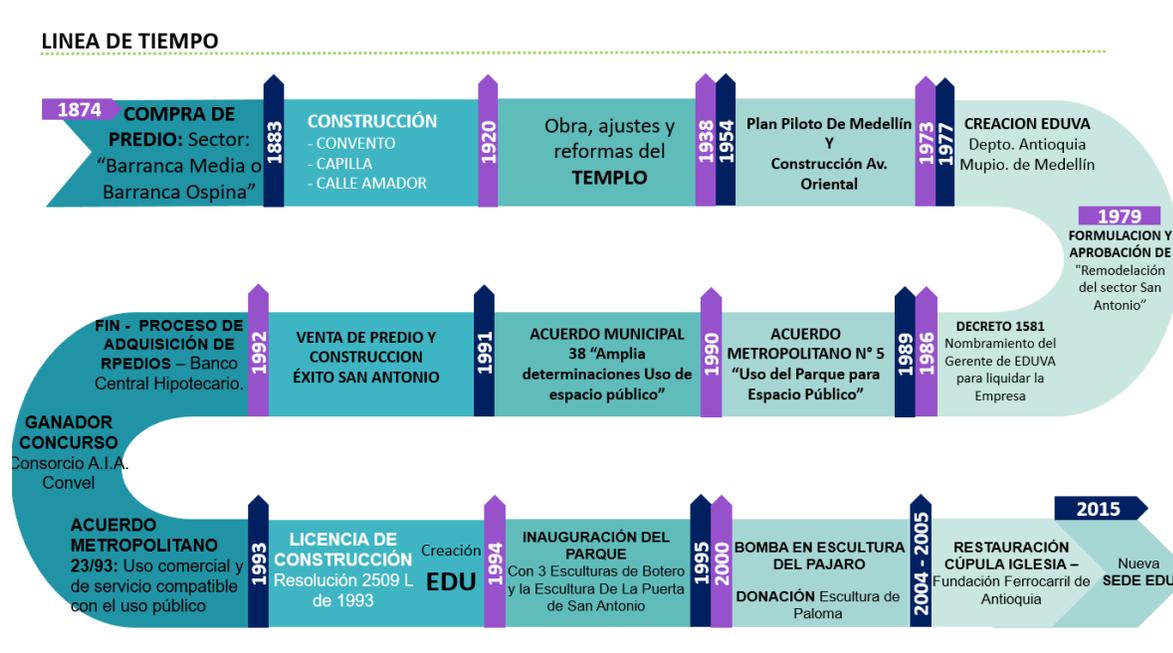


Figura 2. Línea de tiempo de actuaciones realizadas en el Parque de San Antonio. Elaborado por el equipo formulador de la EDU.

Teniendo presente lo anterior, se procede a describir el análisis identificado dentro de cada uno de los hitos a lo largo de la historia del área objeto de intervención:

2.1 EVOLUCIÓN DEL SECTOR

Anteriormente la zona del "San Antonio" era conocida como el sector de "Barranca Media o Barranca Ospina", y en el año 1874 el Arquitecto Fray Benjamín Masciantonio, compró el lote con el fin de realizar la Construcción del Convento de los Franciscanos de la Tierra Santa y un Templo en honor a "San Antonio de Padua". Para el año 1883 se estaba culminando el proceso de obra del Convento, y en 1889 termina la obra de la Capilla, y es desde entonces en honor a este santo que comienza a reconocerse este sector como "San Antonio".

Hacia el año 1910, el sector se encontraba construido hasta la Calle Amador entre las vías Palacé y Bolívar, y era atravesado por un callejón a través del cual se levantaron viviendas de 1 sola planta, realizadas con tapia y compuestas por

solares, casas que en su mayoría eran habitadas por artesanos. Con la construcción de las Estaciones de Amagá y Antioquia del Ferrocarril muchas de estas viviendas fueron adaptadas para el funcionamiento de inquilinatos para atender la población itinerante que llegaba al sector.



Ilustración 1. Iglesia y Convento de los “Franciscanos de la Tierra Santa” en San Antonio.

Fuente:

<http://www.universocentro.com/Elibrodelosparques/ParquedeSanAntonio.aspx>

En 1920 el Arquitecto Arturo Longas realizó la construcción de la fachada principal del templo de San Antonio, y la iglesia comenzó a ser frecuentada por la población del barrio. Para el año 1932, el Arquitecto Juan Restrepo Alvarez diseñó la Cúpula del templo, como una semiesfera de 12 metros de diámetro con formas renacentistas, y la oficina de Tulio Ospina realizó la obra, que aún hoy en día es reconocida en la ciudad como la cúpula más grande de los templos religiosos. En 1938 se terminan de realizar varias reformas y ajustes a la construcción del templo.



Templo de San Antonio. 1932.

Ilustración 2. Sector de San Antonio.

Fuente:

<http://www.universocentro.com/Ellibrodelosparques/ParquedeSanAntonio.aspx>

En 1948, con la llegada de Paul Lester Wiener y José Luis Sert para formular el Plan Piloto para la ciudad, se comenzó a promover el modelo urbano de las ciudades europeas en donde se buscaba la concentración de los usos en los territorios, desplazando el uso residencial a los suburbios y propendiendo por la concentración de los centros de trabajo (industrias), comercio y servicios bancarios en el centro de las ciudades, proyectando la expansión de las ciudades con avenidas de alta velocidad y flujo vehicular, con escasos espacios públicos y zonas verdes para el peatón. El nuevo modelo, entregado a la oficina del plan regulador de Medellín el 16 de febrero de 1950, como Plan Piloto para la ciudad², planteaba entonces el fraccionamiento del tejido tradicional del sector, por lo que gran parte de la población fundadora del barrio emigró a los suburbios de la ciudad, llegando casi a desaparecer el uso residencial en la zona; quedando el área sólo con el desarrollo de usos como el comercio y los servicios, cuyos horarios de operación y ocupación de espacios no cubrían los horarios nocturnos lo que ocasionó situaciones de inseguridad.

Todo lo anterior se presentaba como respuesta a los tiempos de posguerra, en la que se buscaba recuperar económicamente a las ciudades, por lo que la producción

² SCHNITTER CASTELLANOS, Patricia. *José Luis Sert y Colombia "De la carta de Atenas a una carta del hábitat"*. Editorial UPB. 2007

industrial se constituyó en la salida y el camino a esta necesidad generando prosperidad y riqueza a los empresarios, quienes a su vez promovían empleos y por ende un crecimiento económico que persistía, pero esta nueva mirada urbanizadora fue llevando a sectores como el de San Antonio a quedar segregados y olvidados para el desarrollo. En esta década el deterioro del sector ya era evidente, pues no sólo se había dado el abandono de los habitantes tradicionales de la zona, sino que además los usos que se estaban desarrollando como hoteles, bares, terminales y pensiones no promovían la apropiación del ciudadano y la sana vida urbana y de mezcla de usos que permitieran una seguridad sostenible y un mantenimiento adecuado de los espacios y de la zona misma.

En 1973 se realiza la construcción de la Avenida Oriental, como parte de los procesos urbanos planificados para la zona y utilizando el modelo de financiación mediante el cobro impositivo por derrame de valorización, que si bien permitió una conexión vehicular de escala de ciudad, también vino a acrecentar la situación de deterioro del sector, pues comenzaron a generarse expendios de droga, prostitución y delincuencia como parte de las problemáticas.

El 25 de Junio de 1977 se crea la Empresa de Desarrollo Urbano del Valle de Aburrá LTDA – EDUVA mediante escritura N° 1040 de la Notaría segunda de Medellín, como una empresa industrial y comercial del estado, la cual tenía como socios al Departamento de Antioquia, el Municipio de Medellín a través del Fondo de Remodelación y Valorización y al Instituto de Crédito Territorial; y la misma inicia con un proyecto único que se localizaba dentro del sector de San Antonio, y que comprendía el reordenamiento de 52.648 m² aproximadamente del Municipio de Medellín, esta área era reconocida desde ese entonces como una de las zonas más deterioradas del centro de Medellín, y para la misma tanto la EDUVA como el Departamento de Planeación Municipal determinaron conjuntamente que era prioritario realizar la formulación integral de un proyecto para renovar la zona.

El 15 de Mayo de 1979, mediante celebración de la Junta Municipal de Planeación y servicios técnicos - ACTA Nro. 7 sesión ordinaria se emite la RESOLUCIÓN Nro. 10 de 1979, por medio de la cual se congelan los terrenos comprendidos entre las calles 44 y 48 y las carreras 46 y 49 del Municipio de Medellín, correspondiente a 52.648 m² aproximadamente, a su vez estos predios se declararon de utilidad pública y se facultó al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana para expedir reglamentación específica para el sector según el proyecto aprobado, derogando todas las disposiciones que le eran contrarias para la época. Lo anterior se presenta dado que la administración ya tenía identificadas las necesidades de la zona en cuanto a usos y configuración urbana para mejorar su situación de deterioro, por lo que se comenzó la formulación de la "Remodelación del sector San Antonio", la cual se promovía en el área delimitada por la calle 48 (Pichincha), Calle 47 (Bomboná); calle 45 (Amador); Calle 44 (San Juan) y Carrera 46 (Avenida

Oriental), Carrera 47 (Sucre), Carrera 48 (Pasaje la Bastilla) y la Carrera 49 (Junín): la Formulación de esta iniciativa fue desarrollada por la Empresa de Desarrollo Urbano del Valle de Aburrá – EDUVA y el Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos del Municipio de Medellín. Este proyecto fue denominado “*Proyecto de renovación Sector San Antonio*” y contemplaba el reordenamiento urbano proponiendo nuevas condiciones urbanísticas para el sector promoviendo usos de Vivienda, comercio, servicios, oficinas, parqueaderos, otros usos, infraestructura, flujos peatonales, espacios públicos; esta propuesta destacaba el “reloteo” como la herramienta que permitiría un desarrollo integral del conjunto evidenciando sus oportunidades de desarrollo buscando posicionarla por su localización estratégica y por el grado de valor que adquiriría con la intervención.

El 27 de julio de 1981, el Departamento de Planeación y servicios técnicos del Municipio de Medellín otorgó el Visto Bueno provisional de las vías y el loteo para la propuesta de la “Remodelación del Parque de San Antonio” de acuerdo al documento formulado y su planteamiento urbano.

La Junta de Planeación, mediante el Acta N° 5 de 1981 realizó la aprobación de las normas, alturas, índices, retiros, etc. para el proyecto que sometió la EDUVA a su consideración, dentro de la cual se definía:

- USOS PRINCIPALES: Vivienda multifamiliar, oficinas y parqueaderos.
- Usos compatibles: Comercio tipo A y B (venta de bienes y servicios)
- Usos no permitidos: Industria de todo tipo y Comercio tipo C (bodegas de almacenamiento o depósitos, griles, discotecas, bares, cantinas, cafés turísticos, moteles, estaderos similares, reparación y mantenimiento en pequeña escala y toda clase de industria).

Y este planteamiento es adoptado mediante el Decreto 037 de 1984, en el cual se aclara que la oficina de Planeación Metropolitana deberá autorizar directamente los usos específicos que se busquen realizar dentro del sector de San Antonio, y los proyectos se jalonarían en conjunto con la EDUVA, el Banco Central Hipotecario y con el Control de Planeación Metropolitana.

Posteriormente, en 1986 mediante el Decreto 2446 se delega al Gerente de la EDUVA para proceder con la liquidación de esta empresa, lo que implicó que no se tuviera una entidad encargada de gestionar el desarrollo de manera directa para el territorio.

En la década de los ochentas, los terrenos localizados en el sector que se encontraban ubicados frente a la fachada principal de la Iglesia eran destinados para cementerio de vehículos, y fueron abandonados por la Administración Pública,

lo que permitió la consolidación de todas las problemáticas sociales y de seguridad que ya venían dándose en la zona.

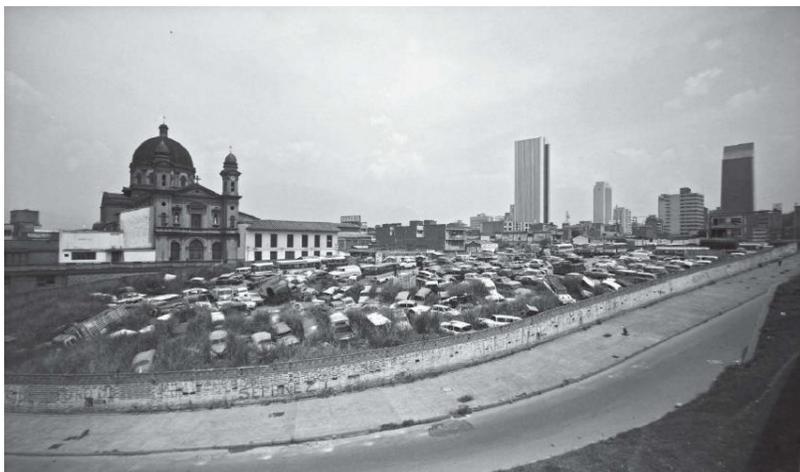


Ilustración 3. Sector de San Antonio en 1983.

Fuente:

<http://www.universocentro.com/Elibrodelosparques/ParquedeSanAntonio.aspx>

Finalmente, como producto de la formulación de este plan sólo se alcanza a construir “Almacenes Éxito sede San Antonio” en el año de 1991, mediante una negociación realizada por el Banco Central Hipotecario con estos empresarios.

2.2 CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE DE SAN ANTONIO

En 1989, la Administración Pública reconoce que es necesario realizar cambios sustanciales en este territorio y emite el Acuerdo Metropolitano N° 5 de 1989 en el cual se define realizar la renovación del área y hacer la construcción de un parque en la zona, pero para ese entonces no se contaban con los recursos suficientes para culminar la iniciativa.

Luego, en el Acuerdo Municipal 38 de 1990 “Estatuto de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín” se indica en el plano de zonificación protocolizado, un área con destinación especial a espacio público adicional a la ya determinada en el Acuerdo Metropolitano N° 5 de 1989.

En el año 1992 el Municipio de Medellín termina de realizar todo el proceso de adquisición de suelos con el Banco Central Hipotecario, necesario para dar comienzo al desarrollo del parque, pero aún no se tenía clara cuál debía ser la figura

jurídica mediante la cual se podría desatar su desarrollo, teniendo presente que los recursos aún no eran suficientes para que sólo, mediante el aparato estado, se logrará dar comienzo y culminación al proceso de ejecución de la obra.

En 1992, se opta finalmente por realizar un Concurso Público coordinado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos – seccional Antioquia -, a la cual se presentaron 42 proyectos. Luego de la evaluación de los mismos se determina que el Consorcio A.I.A. - Convel es el ganador con una propuesta que promovía el desarrollo de una plaza y un parque, en cuya parte del subsuelo se desarrollarían parqueaderos, y sobre los cuales se dispondrían locales comerciales e instituciones de la ciudad y la administración pública, dejando a la Vía Amador como preexistencia vehicular y conservando los usos y edificaciones de la Iglesia de San Antonio y el Convento de los Franciscanos de la Tierra Santa, en cuanto a su propuesta se valoró la disponibilidad comercial que brindaba al sector y el poco mantenimiento requerido para la sostenibilidad de física de las edificaciones y espacio público.

En el Acuerdo Metropolitano 23 de 1993 se autoriza dar usos comerciales y de servicios compatibles con el uso público ya determinado para el parque, sobre las áreas perimetrales internas del parque de San Antonio (información extraída del Oficio 2084-1 M-8654 M-8572 emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana).

Es importante tener en cuenta que al momento de realizar el proceso de obra, Almacenes Éxito ya había comenzado la construcción de su sede dentro de la zona de San Antonio, la cual se localiza al costado norte de la actual Calle Maturín, como una apuesta hacia la nueva y futura cara del sector. La Licencia de Construcción del Parque de San Antonio fue otorgada mediante la Resolución 2509 L de 1993, y el proceso de ejecución de las obras se da entre los años 1993 y 1994.

Es así como a partir de la Escritura Pública No. 2556 del 29 de Septiembre de 1994 el Municipio de Medellín a través de su Alcalde y Representante Legal y de conformidad con lo establecido en la Ley 136 de 1994 y los decretos 1333 de 1986, 150 de 1983, 1215 y 1216 de 1993 realiza el APORTE DEL INMUEBLE identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-0602212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a la empresa Industrial y Comercial del orden municipal denominada “Parque de San Antonio”, creada igualmente por medio de éste instrumento.

El inmueble aportado hace parte integrante del sector definido para el Parque San Antonio en los términos de los Acuerdos Metropolitanos arriba relacionados y se describe y alindera así:

“Un globo de terreno circunscrito en el plano de color rojo elaborado por el Departamento de Cartografía de la división de Catastro Municipal, en noviembre de 1992, libreta no. 336, página 26/38, escala 1:500, ubicado en el barrio Colón del Municipio de Medellín, con un área de 29.632,69 metros cuadrados y que linda:

Partiendo del punto 157 en una dirección de occidente a oriente hasta llegar al punto 199 en línea recta, con una longitud de 136,70 metros lineales lindando con la calle 46 (Maturín); del punto 199 al punto 77, pasando por los puntos 94 y 78 en una dirección norte a sur en línea recta con una longitud de 264,74 metros lineales, lindan con el borde interno del andén que da a la carrera 46 (Avenida Oriental); del punto 77 al 26 en una dirección noroccidente y en línea curva con una longitud de 44,76 metros lineales lindando con el borde interno del andén que da al cruce de la calle 44 (San Juan) con carrera 46 (Avenida Oriental); del punto 26 al punto 16, pasando por el punto 23, en una dirección oriente a occidente y en línea recta con una longitud de 36,75 metros lineales, lindando con el borde interno del andén que da a la calle 44 (San Juan); del punto 16 al punto 109 en una dirección de sur a norte y en línea recta con una longitud de 95,02 metros lineales lindando en parte con paramento de la iglesia San Antonio, en parte con propiedades particulares y en parte con propiedad que es o fue del señor Alfredo Mesa Saldarriaga; del punto 109 al punto 121, pasando por los puntos 145, 147, 148, 149 y 150 en una dirección de oriente e occidente y en línea que hace unos quiebres mínimos con una longitud total de 61,79 metros lineales, lindando en parte con propiedad que es o fue del señor Alfredo Mesa Saldarriaga y en parte con propiedad que es o fue de la señora Margarita de Los Ríos de Vélez y otros; del punto 121 al punto 157 (éste último punto de partida), pasando por los puntos 120 y 134 en una dirección de sur a norte y en línea recta con una longitud de 184,59 metros lineales lindando con el borde interno del andén que da a la carrera 49 (Junín).”

En cuanto a la destinación general del inmueble, la Junta Metropolitana del Valle de Aburrá mediante Acuerdo metropolitano 05 de mayo 11 de 1989 le asignó el uso de PARQUE a los terrenos localizados en el sector de San Antonio delimitado Por el Oriente con la Avenida Oriental; por el occidente, con la carrera 49 (Junín); por el sur, con la calle 44 (San Juan); y por el norte, con la calle 47 (Bomboná) en proyecto. De esa área se encontraba excluida el lote ocupado por la iglesia San Antonio. Posteriormente, según Acuerdo Metropolitano 23 de 1993 se asignó a las áreas perimetrales interiores del parque San Antonio usos comerciales y de servicios compatibles con el uso público y se definieron las áreas interiores perimetrales que no tendrían el carácter de bienes de uso público pero que estarían sujetas a limitaciones constructivas. Dichas áreas perimetrales posteriormente

serían las que integrarían el Reglamento de Propiedad Horizontal Parque San Antonio del que se hablará en detalle más adelante.

Fue así como se proyectó la conformación general del parque estableciéndose que en el sector 1 con superficie total de 20.262.82 metros cuadrados se ubicarían: A nivel de la carrera 49 (Junín) el Paseo Comercial Junín, a nivel de la calle 46 (Maturín), el paseo comercial Maturín, a nivel de la carrera 46 (Avenida oriental) el paseo comercial Avenida oriental Sector 1, cuyos linderos y especificaciones se encuentran en el numeral 2.1. del considerando 5 de ésta escritura.

Se proyectó igualmente la construcción del parqueadero y a nivel de la carrera 46 (Avenida Oriental), cubriendo todo el espacio entre las 3 edificaciones perimetrales antes relacionadas y sirviendo también de cubierta del edificio del parqueadero, se ubicaría la Gran Plaza que incluiría un teatro al aire libre, áreas éstas destinadas al uso público.

El sector 2 se desarrollaría sobre el resto del lote de terreno, su área equivalía a 7.373.89 metros cuadrados y se ubicaría perimetralmente una edificación denominada Paseo comercial Avenida Oriental Sector 2.

Se desprendieron también los siguientes lotes de terreno:

1. Lote de terreno destinado a vía pública identificada como calle 45 –Amador- con una superficie aproximada de 1.995, 98 metros cuadrados.
2. Lotes de terreno correspondientes a los dos sectores del parque.
3. Fajas perimetrales que conforman la primera etapa del parque San Antonio destinadas al uso comercial y de servicios compatibles con el uso público del parque.
 - 3.1. Lote de terreno Parque San Antonio Sector 1 Paseo Comercial Junín: Con una superficie aproximada de 1.853,75 metros cuadrados.
 - 3.2. Lote de terreno Parque San Antonio Sector 1 Paseo Comercial Maturín: Con una superficie aproximada de 671,60 metros cuadrados.
 - 3.3. Lote de terreno Parque San Antonio Sector 1 Paseo Comercial Avenida Oriental: Con una superficie aproximada de 1.590 metros cuadrados.
4. Faja perimetral que hace parte de la primera etapa pero se desprende del sector
 - 4.1. Lote de terreno Parque San Antonio Sector 2 Paseo Comercial Avenida Oriental: Con una superficie aproximada de 225 metros cuadrados. Al desprenderse ésta faja de terreno del denominado sector 2, pasa de tener 7.373.89 metros cuadrados a 7.148,89 metros cuadrados.

El miércoles 14 de Diciembre de 1994 se realiza la inauguración del parque, dentro del cual se dispusieron 3 esculturas del artista colombiano Fernando Botero sobre el costado oriental: “La Venus Dormida”, “El Torso Masculino” y el “Pájaro”; de las cuales 2 obras fueron donadas por el artista y otra fue comprada por la ciudad (El

Pájaro). Y sobre la esquina nororiental del parque se dispuso la obra denominada “Puerta de San Antonio”, obra realizada por el artista Romy Vayda. Sobre la manzana sur del parque de San Antonio se dispusieron las oficinas de la EDU y de la Policía Metropolitana, en torno del Templo de San Antonio, y sobre el costado suroriental se ubicó la “Alianza Francesa”. Bajo la plaza ubicada en la manzana norte del parque (sótanos) se ubicó la zona de parqueadero que en la actualidad es propiedad de la EDU, y la cual cuenta con 356 celdas para vehículos.

El sábado 10 de Junio de 1995 se presenta la detonación de una bomba ubicada en la escultura del “Pájaro” durante la celebración de la “Feria Artesanal yo soy Cartagena”, y como producto de esta tragedia murieron 23 personas y hubo 200 heridos, a la fecha aún no se ha esclarecido la responsabilidad de este atentado.

En 1997 se realiza la “Marcha del Mandato por la Paz”, por iniciativa de jóvenes de la ciudad como reacción al atentado.

En el año 2000, el artista Fernando Botero dona una réplica de la escultura del “Pájaro” para ser instalada junto al “Pájaro” que en años anteriores había sido destruida, como símbolo de la paz, y la denominó “La Paloma”, acordando que la escultura del “Pájaro” que había sido detonada permaneciera en el parque como recordatorio de la época de violencia vivida en el mismo.

Entre los años 2004 y 2005 la cúpula de la Iglesia de San Antonio es restaurada por la Fundación Ferrocarril de Antioquia.

“... San Antonio es un proyecto de recomposición urbana como respuesta a las condiciones actuales de su perímetro inmediato, que deberá dinamizar su área de influencia...” (texto tomado del documento del proyecto parque San Antonio en el año 1993).

La información que se describirá a continuación es tomada de la Presentación realizada por el Arquitecto Juan José Escobar (quien participó del diseño ganador del Concurso y quien tomó las premisas de las memorias originales de la propuesta), presentada para el Seminario “Arquitectura e Ingeniería del espacio público”- realizado por la Sociedad antioqueña de ingenieros y arquitectos –SAI- el 23 de marzo de 1992:

“El Concurso promovido por la administración Pública y patrocinado por las Naciones Unidas para el Desarrollo buscaba diseñar un “Parque Público Urbano de Carácter Cívico” y tenía como objeto: “Escoger el anteproyecto que sirva de base para la elaboración de los planos y diseños urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos necesarios para la

construcción del Parque San Antonio mediante un contrato posterior que suscribirá el ganador o ganadores con el Municipio de Medellín”.

Este concurso se inició el 19 de octubre de 1992, y finalizó el 14 de noviembre de 1992; donde se inscribieron un total de 64 participantes con 42 proyectos inscritos en la convocatoria; para la presentación de las propuestas por parte de los diseñadores en el año 1992, la administración tenía las siguientes premisas a cumplir:

- Crear un espacio en el subsuelo para parqueaderos.
- Generar locales comerciales.
- Conservar a la Calle Amador como vía vehicular.
- Conservar las infraestructuras de la Iglesia y del Convento.

La propuesta urbanística ganadora presentada por el Consorcio A.I.A. y Convel promovía lo siguiente:

- Generar un proyecto de recomposición y conexiones urbanas, que dé respuesta a las múltiples y diversas condiciones de su perímetro.
- Tener presente la localización y dimensión del área de intervención, la infraestructura que lo rodea, y su potencial de desarrollo para uso colectivo, para que el futuro espacio público pueda albergar adecuadamente los eventos populares y masivos, sean estos culturales, lúdicos, feriales o políticos.
- El parque debería dar solución a múltiples “tensiones urbanas” que determinan la diversidad de ambientes públicos que lo conformarán.
- El espacio público a generarse debería ser abierto, continuo y polifuncional. Tendría que convivir con las tendencias actuales del comercio formal e informal del sector, y las condiciones inherentes a la movilidad y transporte de la zona.
- Crear una estructura urbana, con una secuencia de ambientes públicos complementarios y ordenados por dos sentidos básicos de circulación peatonal norte-sur con la proyección de “Abejorral”, y este-oeste con la Av. Oriental y la carrera Junín.
- Esta secuencia de espacios públicos estaría dotada de construcciones y servicios que ordenen, posibiliten y promuevan su uso.
- El parque de San Antonio como un espacio con Galería, Plazuela, Jardín y Plaza.
- Diseñar un estructura comercial al lado de la plazoleta para hacerlo financieramente viable y rentable, permitiendo su operación y mantenimiento, con la creación de 78 locales.

Según lo expuesto por el grupo ganador, la propuesta urbana está compuesta por:

- **GALERIAS:** compuesta por espacios lineales cubiertos que recomponen los paramentos y establecen límites, sombra y protección. Están dotadas de áreas comerciales que las vitalizan. La arborización refuerza la arquitectura, es lineal,

homogénea y modulada, y se buscó la siembra de especies arbóreas como las Acacias, Cámbulos, Búcaros y Flor de Reina para estos espacios.

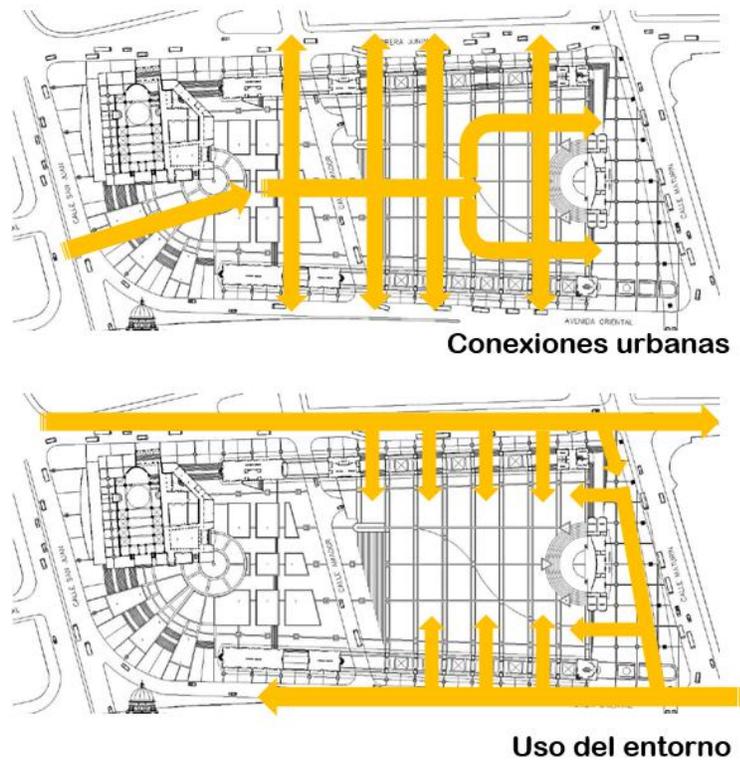


Figura 3. Esquemas representados sobre la imagen de la propuesta ganadora del concurso de 1992.

- **LA PLAZOLETA:** sobre la Calle Maturín remata el Bulevar del Metro que da acceso a la Estación San Antonio, que se dinamiza por un edificio comercial y especies arbóreas denominadas Palmas Abanico, las cuales refuerzan su carácter de conexión urbana.



Ilustración 4. Fotografía tomada por los participantes de la propuesta ganadora del concurso de 1992.

- **EL JARDIN:** este espacio es el que cuenta con la mayor concentración de áreas verdes y arborización del espacio, y se encuentra enmarcado por la Iglesia de San Antonio y los usos institucionales. Este ambiente ofrece sombra y frescura para la recreación pasiva. Las especies arbóreas que conforman este espacio son árboles frutales y Guayacanes.



Figura 4. Imagen de la Propuesta ganadora del concurso de 1992.

- **LA PLAZA:** es un espacio contenedor de los eventos masivos, con naturaleza poli funcional, como albergue para las ferias, la música, los tablados, el teatro y

en general las manifestaciones populares. Este espacio se complementa con el teatro, los estacionamientos, el servicio y el comercio de la zona.

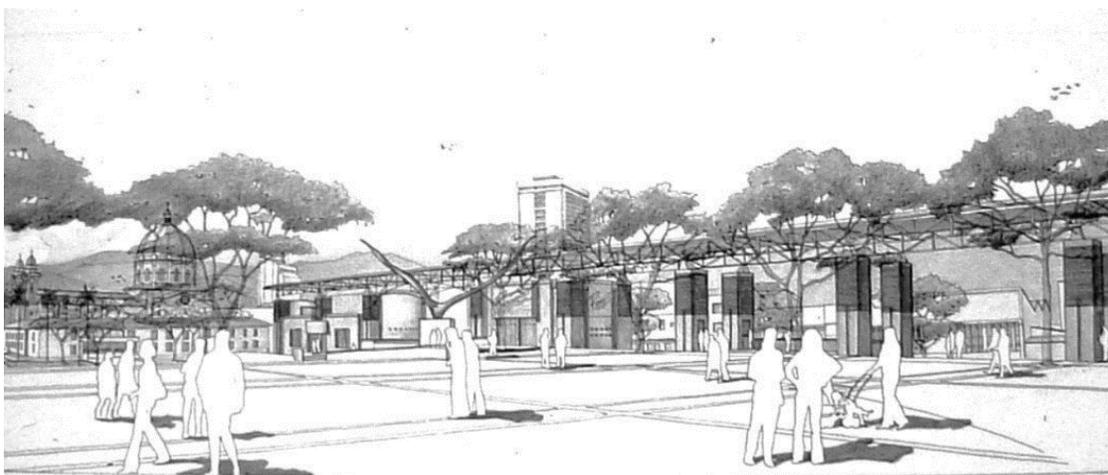


Figura 5. Imagen de la Propuesta ganadora del concurso de 1992.

El proyecto del parque San Antonio desarrollado en el año 1992 sería años más tarde el ganador de varios concursos de arquitectura como:

- XVI Bienal de Arquitectura Colombia – año 1998. Categoría: Urbanismo. Consorcio Convel
- XI Bienal de Arquitectura – Quito Colombia – año 1998. Mención de honor en diseño urbano.
- Sociedad Colombiana de Arquitectos – año 1998 (Parque San Antonio – AIA Convel), Segunda muestra regional de arquitectura Antioquia. Categoría: Espacio Públicos.

Como hito histórico desde la construcción del Parque es importante enmarcar el hecho ocurrido con la “BOMBA DEL “PAJARO HERIDO”. De acuerdo a lo publicado en la página

[“http://www.universocentro.com/Elibrodelosparques/Unpajaroqueaunestalla.aspx”](http://www.universocentro.com/Elibrodelosparques/Unpajaroqueaunestalla.aspx),

luego de la construcción del parque, el 10 de junio en el año 1995 se llevó a cabo una feria artesanal llamada “Yo soy Cartagena” organizada por la empresa Parque San Antonio y la Secretaría de desarrollo comunitario como aprovechamiento de la Gran plaza que a hoy sigue funcionando en el parque; este día quedaría en la memoria de la comunidad ya que fue detonada una explosión con más de 10 kilos de dinamita junto a la escultura “el pájaro” del Maestro Fernando Botero que fue adquirida por el municipio de Medellín y la empresa privada por 800 mil dólares.

Este suceso que dejó a 200 personas heridas y 23 muertas entre ellos 17 adultos y 7 menores de edad, en honor a estas víctimas Fernando Botero tomó dos decisiones; la primera fue dejar allí el pájaro destruido llamado ahora “pájaro Herido” con los nombres de las personas que murieron el ese día para que la sociedad no olvidara lo sucedido, y años más tarde puso al lado del anterior un nuevo pájaro “pájaro de la Paz” que hiciera pareja con aquel para dar a entender la posibilidad del cambio de la transformación de la sociedad y que representara un monumento a la violencia y a la paz.

Días después, en el mismo año, “... unas dos mil personas se congregaron en el Parque San Antonio en "Un abrazo por la vida": un acto de homenaje a las víctimas en el que la Banda Sinfónica de la Universidad de Antioquia ofreció un concierto, hubo lectura de poemas y una representación teatral...” (Extraído de <http://www.universocentro.com/Ellibrodelosparques/Unpajaroqueaunestalla.aspx>).

En 1997 se realiza la “Marcha del Mandato por la Paz”, por iniciativa de jóvenes de la ciudad, quienes se congregaron en el parque y pasaron la noche al son de las guitarras y realizando actividades lúdicas. A este evento también asistió la “Caravana Arco Iris” que contaba con la presencia de jóvenes de Europa que se encontraban recorriendo Suramérica, y quienes apoyaron de igual manera la marcha y su realización.

Este acontecimiento en el tiempo a la fecha aún no se ha esclarecido la responsabilidad de este atentado y se ha conservado como un símbolo y un tributo a las personas que fueron afectadas convirtiéndose en un hito histórico en donde hoy en día muchas personas visitan el lugar y la escultura recordando aquel día y que en cada año se congregan para honrar la memoria de los muertos.

2.3 CONFORMACIÓN DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO

En el año 1993, con el objeto de adelantar la construcción del Parque de San Antonio, el Concejo de Medellín expide y aprueba el Acuerdo Municipal 043 mediante el cual se faculta al Alcalde para crear la Empresa Comercial e Industrial del Orden Municipal Parque de San Antonio, la cual contaría con personería jurídica, con autonomía administrativa y con patrimonio independiente.

Posteriormente, mediante el Decreto 1215 de 1993, se crea la empresa comercial e industrial de orden municipal Parque de San Antonio con las características descritas anteriormente, cuyos estatutos fueron adoptados mediante el Decreto 1216 del 3 de diciembre de 1993.

En el mes de febrero de 2002 la empresa sufre un ajuste y comienza a llamarse Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), lo anterior con el objetivo de formular y ejecutar Proyectos Urbanos Integrales para la ciudad, por lo cual fueron modificados sus estatutos como persona jurídica del orden municipal, con patrimonio propio y dotada de autonomía administrativa y financiera.

Bajo estos nuevos estatutos la empresa tiene competencias como gestor, operador, desarrollador, ejecutor, asesor y consultor de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios, en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.

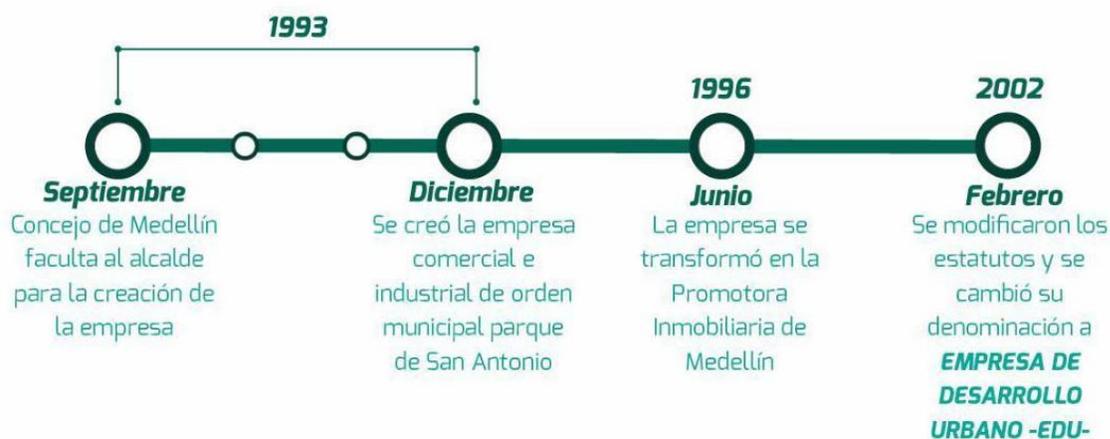


Figura 6. Línea de tiempo de creación de la EDU.

Teniendo presente lo anterior, desde la construcción del parque en 1994 tanto Interactuar Famiempresas, como la Alianza Francesa y la EDU como líder, han sido actores del parque San Antonio y han promovido a través del tiempo el mantenimiento del espacio público del parque, pues se ha reconocido su valor agregado para promover el acercamiento de los usuarios a los servicios e instalaciones que ofrecen estas instituciones.



Ilustración 5. Acciones de mantenimiento y mejoramiento de la manzana sur del Parque: Fotografía de la Manzana Sur del Parque.

Por otra parte, la continuidad del deterioro social, de la arquitectura y el urbanismo del sector, el deterioro ambiental, y la inseguridad de la zona, en contraste con la iglesia de San Antonio y la calle Abejorral como hitos históricos y puntos estratégicos de atracción al público; han sido aspectos que han generado la iniciativa de la formulación de una Operación Urbana Especial a través de un Plan Parcial para la recuperación, revitalización y renovación del parque, el cual se viene adelantando por la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU mediante el convenio N° 4600071956 de 2017 suscrito con la Alcaldía de Medellín. Adicionalmente la EDU en ejercicio su rol como operador urbano de las Subzonas 1 y 3 del Macroproyecto Río Centro según el convenio Interadministrativo No 46010072994 ha identificado la oportunidad de generar una intervención completa para detonar cambios en beneficio de su comunidad, del territorio del Parque y de su entorno inmediato, en concordancia con lo que se pretende realizar a futuro en la zona con la adopción del Macroproyecto Río Centro desde hace algunos años.

Una de las iniciativas que viene adelantando la EDU para promover el desarrollo de acciones dentro del parque ha sido el desarrollo de actividades lúdicas para sus empleados y para las personas que habitan el sector mediante procesos de activación, con el fin de generar un mayor aprovechamiento del suelo, mejorar su rentabilidad, y proporcionar mejores condiciones para el ejercicio de su actividad.

Igualmente, desde hace algunos años, desde la Administración Municipal, se ha dado especial importancia a la recuperación del centro tradicional, identificando la necesidad de realizar un proceso de revitalización de la zona, comprendido no sólo por el Parque de San Antonio sino también por el desarrollo de proyectos cercanos tales como el Corredor Junín, el Paseo la Playa, la Plazoleta el Huevo, la Plazuela San José, el Corredor la Bastilla, el Corredor Amador, el Corredor Maturín, entre

otros; procurando articularlo al sistema de espacios públicos y equipamientos existentes en sus cercanías.

Con el fin de clarificar los procesos que se están abordando en compañía del Municipio de Medellín, a continuación realizamos un recuento de las etapas generales de concepción y planificación de la intervención que se están planteando para un posible desarrollo y renovación del Parque:

ETAPA 1 de la Planificación: Mediante el Convenio Interadministrativo N° 4600059775 de 2015 suscrito entre la Secretaria de Infraestructura Física del Municipio de Medellín y la EDU, cuyo objeto es; “Aunar esfuerzos para ejecutar administrativa, técnica y financieramente la Fase I para la revitalización, recuperación y transformación del territorio del Parque de San Antonio y de su entorno inmediato como proyecto detonante dentro del programa bandera Intervención Integral de Centro”; se estableció como alcance:

- La ejecución de la primera Fase de transformación del Parque de San Antonio que contempla los estudios, diseños y obras del proyecto piloto correspondientes a la sede EDU y su espacio público inmediato:



Figura 7. Planta con Esquema de área de intervención del edificio de la Nueva Sede EDU y su entorno inmediato.

- Y los prediseños que corresponden a la segunda fase del Parque surtida mediante la ejecución del Contrato de servicio Técnico N° 250 de 2015 suscrito

entre la EDU y Abalos Arquitectos Laboratorio de Técnicas y Paisajes Contemporáneos SL (Ver anexo 3), que se enfoca en la realización y análisis de la situación actual del Parque de San Antonio y en generar acercamientos volumétricos (que no se constituyen en volumetrías definitivas para las futuras intervenciones del Parque), y que permiten generar alternativas de solución a las problemáticas identificadas en el territorio desde componentes sociales, ambientales, urbanos y técnicos.

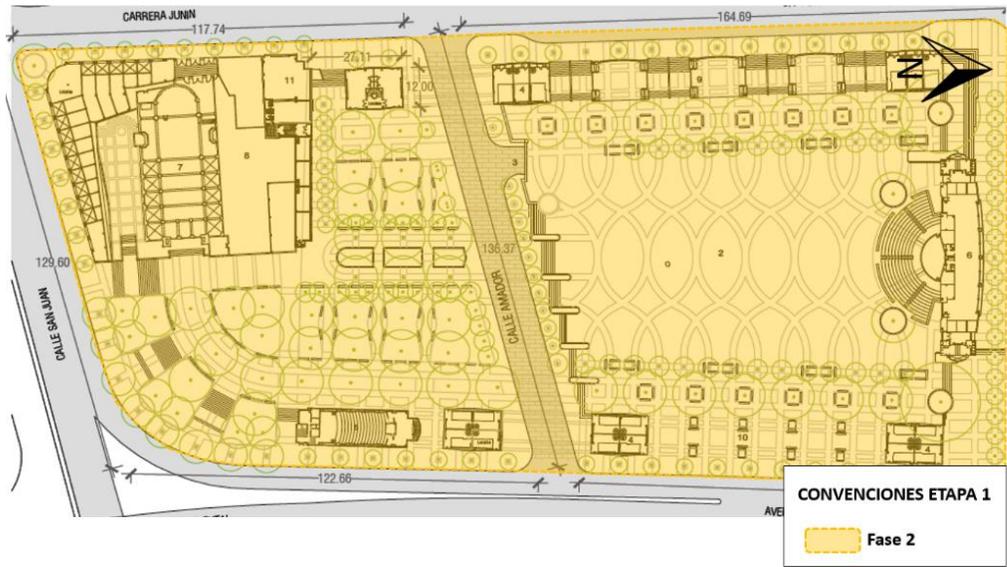


Figura 8. Planta con definición de área del prediseño del parque de San Antonio.



Figura 9. Planta con propuesta de prediseño y acercamiento a volumetrías.

ETAPA 2 de la Planificación: actualmente la EDU se encuentra en proceso de ejecución del Convenio Interadministrativo N° 4600071956 de 2017 suscrito con el Municipio de Medellín, y mediante el mismo se pretenden realizar estudios y diseños de detalle que permitan planificar y gestionar las respectivas aprobaciones y permisos por parte de las autoridades competentes para dar continuidad a la renovación y revitalización del parque. Para lo anterior, la EDU solicitó al Departamento Administrativo de Planeación-DAP definir los lineamientos para la construcción de un documento que permitiera estudiar y analizar el desarrollo óptimo del territorio mediante una “Operación Urbana Especial” mediante el oficio con radicado N° 201710307823 del 23 de noviembre de 2017, esta repuesta fue dada por el DAP el día 21 de febrero de 2018 mediante radicado N° 201830040146, y bajo estos lineamientos es que se realizó la construcción del presente documento.

En el marco de la “Reactivación del Parque San Antonio”, la Empresa de Desarrollo Urbano ha realizado alianzas con Secretarías de la Alcaldía de Medellín y empresas privadas para hacer sinergias que logren cambiar las dinámicas del parque y que el mismo pueda ser aprovechado por toda la ciudadanía, para lo cual se ha llevado a cabo la reactivación mediante actividades culturales y recreativas, que han permitido demostrar que con contenidos ha sido posible generar nuevas dinámicas, momentos positivos en comunidad en los cuales amigos, familias y transeúntes se

unen a disfrutar de la cotidianidad. Algunas de las actividades que han sido emprendidas y gestionadas por la EDU en Alianza con el sector privado y con la Alcaldía de Medellín son:

- a) **Fútbol en paz**, se realizó un torneo de fútbol en el marco de la Copa América centenaria, donde participaron grupos aledaños al parque como Fenalco Antioquia, Metrosalud, los comerciantes del parque, Centro día y la EDU.



Ilustración 6. Fotografías del Evento “Fútbol en paz”.

- b) **En San Antonio nos vemos**, se celebró durante el periodo de la Feria de flores, en donde habitantes y comerciantes compartieron con silleteros de Santa Elena, para armar silletas, disfrutar del show canino de la policía, aprender de la tradición. Igualmente para los más pequeños se realizó recreación con el Inder y nos acompañó el Cedezo con microempresarios de la comuna 10 e Interactuar con una feria comercial.



Ilustración 7. Fotografía del Evento “En San Antonio nos vemos”.

- c) **Conversatorios de ciudad para la ciudadanía**, arquitectos e ingenieros, con expertos en desarrollo de ciudad y de edificios que respiran, recuperando el teatro al aire libre.



Ilustración 8. Fotografía del Evento "Conversatorios de ciudad para la ciudadanía".

d) Apropiación del parque con actividades internas de la EDU: Luego de tener excelentes resultados, en la mejoría de la seguridad y dinámica del parque se planteó un proyecto con mayor alcance, enfocado en darle contenido permanente a los habitantes del parque San Antonio. El urbanismo táctico es la base de esta estrategia donde se pretende por medio del arte y de la reutilización de materiales, dar sombra, generar mobiliario para estancias y la diversión.

Este proyecto se tiene estipulado desarrollarse por etapas, de las cuales la primera ya surgió efecto con el Grupo Orbis y Pintuco, quienes donaron 300 galones de pintura para hacer redes camineras y señalar las estancias del parque, además se aportó al paisajismo, con 20 arbustos. La continuación de este plan, está sujeto a la destinación del presupuesto y de las alianzas que se continúen gestando.





Ilustración 9. Fotografías del Evento "Apropiación del parque con actividades internas de la EDU".

ETAPA 3 para la Ejecución de las Obras: Esta etapa se desarrollará bajo la norma planificada en la Etapa 2.

Tanto la construcción de las edificaciones inmobiliarias privadas como el mejoramiento y la ejecución de las infraestructuras públicas serán desarrolladas con inversión privada, y los desarrolladores y constructores se encargarán de la gestión de los recursos para tal fin, igualmente ocurrirá con los recursos para la concreción del espacio público que hace parte integral de las unidades de actuación. Por su parte, para la gestión y concreción de los espacios públicos de nivel general, además de los recursos provenientes de las obligaciones que se generan en cada Unidad de Actuación Urbanísticas serán gestionados y/o ejecutados por la EDU en su calidad de Operador Urbano del plan parcial. Sin embargo, se podrán realizar futuras gestiones de recursos públicos con la Alcaldía de Medellín por medio de la suscripción de convenios interadministrativos, mediante los cuales se promueva la ejecución de las obras planificadas de los espacios públicos y/o equipamientos resultantes de los estudios, diseños y aprobaciones de la Etapa 2.

Nueva Sede EDU

La EDU y la Administración Municipal, en concordancia con el proceso de renovación y recuperación que se viene adelantando en el centro y el parque san Antonio, dieron comienzo al desarrollo de la nueva Sede EDU mediante el contrato interadministrativo No. 4600059775 de 2015 como una apuesta “detonante” para el desarrollo de esta iniciativa en el sector, reconociendo el papel que ha tenido la EDU como encargado y responsable directo de la conservación del parque, mediante el cual ha invertido recursos y gestionado actividades en pro de su mantenimiento y el mejoramiento de la seguridad del territorio no solo para sus servidores sino también para el público en general que transita en el parque.

Con este proyecto se pretende generar un hito dentro del parque que estimule la transformación de nuevos espacios públicos y una renovación de los usos que hoy existen, procurando por la generación de actividades que inviten a una mayor permanencia en el sector de los habitantes actuales y futuros; adicionalmente en cuanto a su arquitectura se pretenden implementar y desarrollar proyectos icónicos con construcciones sostenibles que mejoren las calidades ambientales del territorio reconociendo este componente como uno de los elementos principales para la transformación del centro de Medellín.

La construcción de la Sede EDU fue una propuesta plasmada por el Taller de Modelación y diseño de la EDU con el acompañamiento del profesor investigador y experto mundial en bioclimática Salmaan Craig de la facultad de diseño de la Universidad de Harvard. Las obras de la nueva sede de la EDU comenzaron en el mes de abril de 2015, y se concluyeron en el año 2018.

La Nueva sede de la EDU se compone de 10 pisos y se destaca por ser es una edificación innovadora a ser reconocida por su arquitectura basada en conceptos sostenibles tales como:

- **Reciclaje de aguas lluvias:** Para destinación de riego en las zonas verdes del edificio y su entorno (parque San Antonio).
- **Energías alternativas:** Paneles solares traslúcidos con membrana recolectora interna que alimentarán directamente las oficinas durante el día.
- **Iluminación y ventilación naturales:** Manejo de estudio bioclimático adecuado para el aprovechamiento de los recursos naturales.
- **Chimenea solar:** Es uno de los sistemas bioclimáticos que tendrá el edificio y que permitirá que el aire caliente se evacue por succión, ayudado por unas entradas de aire frío que mantendrá un ambiente óptimo sin contaminación y con renovación continua del aire, propiciando salud y confort al personal.



Ilustración 10. Fotografía de los avances de Obra del Edificio de la Nueva sede.



Figura 10. Esquema de funcionamiento sostenible del edificio de la Nueva sede EDU.

3. DIAGNÓSTICO

3.1 COMPONENTE URBANO

Teniendo presentes las problemáticas y oportunidades identificadas en los Capítulos de “JUSTIFICACIÓN” y “ANTECEDENTES” del presente documento, como desarrollo del presente componente se procede a realizar el análisis de la estructura urbana del área de planificación con el fin de identificar las falencias y debilidades presentes en el territorio, por medio de las cuales será posible concluir los futuros lineamientos para su desarrollo físico espacial procurando su óptimo desarrollo a través de la renovación de los espacios que lo componen.

Teniendo en cuenta el área total que conforma el Parque de San Antonio, es relevante tener presente que el mismo es el tercer espacio público más grande del Centro Tradicional y representativo de la Ciudad de Medellín, posicionándolo como hito urbano y punto de encuentro para diferentes grupos poblacionales. Es importante reconocer que en la actualidad no tiene el nivel de apropiación requerido para su sostenibilidad en el tiempo, y que los conflictos sociales y las desfavorables condiciones ambientales de algunas de sus áreas, asociados a los usos dados a sus espacios y al modo de habitar, generan problemáticas que deben ser mitigadas dentro de la futura intervención a través del presente componente, para buscar la concreción de un sistema urbano en el territorio que por medio de la Operación Urbana e Inmobiliaria a proponerse pueda dar soporte adecuado a su nuevo desarrollo.

El área de planificación se encuentra conformada por dos manzanas y una vía entre ambas (Calle Amador), en las cuales se distribuyen tanto áreas públicas como privadas para la conformación del espacio público al interior del polígono, el cual se encuentra delimitado por tres vías estructurantes (Av. Oriental, Av. San Juan y Calle Maturín) y el paseo urbano Junín hacia el costado occidental. Actualmente el parque cuenta con edificaciones entre dos y tres niveles en la manzana norte, y edificaciones entre 2 y 10 niveles en la manzana sur; cuyos usos predominantes se encuentran enfocados a actividades institucionales, educativas, comerciales de carácter minorista con una gran proporción de cervecerías y restaurantes, y otras enfocadas a servicios y oficinas. Es de resaltar que dentro del área de planificación se encuentra localizado el Templo de San Antonio de Padua, el cual está definido dentro del POT como un Bien de Interés Cultural Municipal –BIC -M para la ciudad, además de considerarse como un equipamiento de culto para la zona con altas calidades arquitectónicas, históricas y culturales que se deben rescatar, proteger y articular dentro de la propuesta urbana producto de esta formulación. Así mismo, la Sede de la EDU como equipamiento institucional, fue ejecutada recientemente como apuesta de la Alcaldía de Medellín como inicio del proceso de renovación del territorio, especialmente para la rehabilitación del Centro.

3.1.1 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro

De acuerdo al análisis adelantado desde el “Plan Integral del Centro – PIC” realizado en 2018 por parte de la Administración Municipal, en el cual se reconoce que la Comuna 10 “La Candelaria”, dentro de la cual se encuentra localizado el Parque de San Antonio, es la que menor número de habitantes presenta con respecto al resto de la Ciudad. Así mismo, en la proyección de crecimiento poblacional del Barrio Colón (dentro del cual se localiza el territorio de intervención), la proyección de crecimiento poblacional no asciende al 0.011% desde el 2018 y con un crecimiento proyectado al año 2020, reconociendo el área como una de las zonas con menor concentración y crecimiento poblacional del Centro de Medellín:

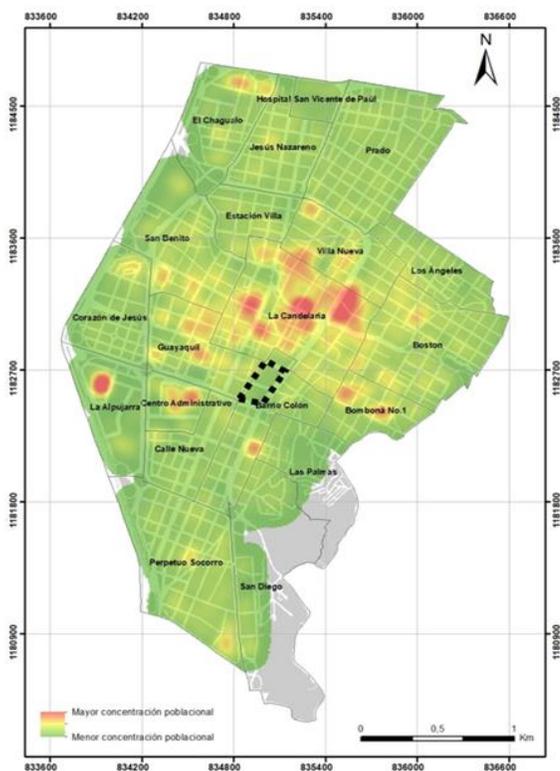


Figura 11. Concentración de la población diaria de la comuna 10 La Candelaria.

Fuente: “Plan Integral del Centro – PIC”

Desde el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 048 de 2014) se define en el artículo 66 “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro” como

“... espacio público efectivo de carácter permanente, destinado a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter, cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales”; adicionalmente se define que este tipo de espacios son

“... representativos por sus características singulares de localización y por su peso en la conformación de las diferentes estructuras que componen el territorio; por lo tanto; posibilitarán bajo un enfoque diferencial y de género, el reconocimiento de la heterogeneidad cultural, pluralidad y diversidad de grupos poblacionales, según sus especificidades, formas de habitar y utilizarlos, con el fin de garantizar la seguridad pública ser incluyentes para personas en situación de discapacidad, cognitiva y/o física y todo tipo de población, posibilitando la construcción social, el encuentro y el esparcimiento colectivo... pretendiendo alcanzar una relación armónica entre el hombre y la naturaleza, especialmente en las áreas de mayor presión sobre los servicios ecosistémicos, las áreas de amenaza por movimientos en masa e inundaciones y avenidas torrenciales así como las áreas de mayor potencial para el encuentro ciudadano”.

Así mismo, muchos de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro poseen valor e importancia en la conformación histórica de la ciudad, en la apropiación ciudadana y en su reconocimiento como símbolo de valor cultural, estético y urbanístico, también hacen parte de este subsistema, las áreas verdes asociadas a espacios públicos articuladores y de encuentro, que a su vez conforman el sistema de espacio público verde urbano. Teniendo presente lo anterior, cabe anotar que el área objeto de estudio deberá responder a todos los apartados mencionados, puesto que cuenta con un edificio de carácter patrimonial Municipal como lo es la Iglesia de San Antonio de Padua, la cual es de alta relevancia dentro del Centro de la ciudad, pero en la actualidad, debido a la falta de articulación del espacio público a este hito, no genera el grado de convocatoria suficiente para dar sostenimiento y vitalidad a su funcionamiento continuo (veinticuatro horas al día, siete días a la semana), al no promover el sentido de apropiación requerido por parte de la ciudadanía.

Por otra parte, el Decreto 2053 de 2015 y su respectivo Documento Técnico de Soporte, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018, plantea desde el nivel de diagnóstico, como indicador óptimo para el espacio público efectivo el valor de 6,08 m²/hab. a nivel de la ciudad, y como valor medio el de 3,4 m²/hab. (en un rango de nivel aceptable), reconociendo que para el caso específico

de polígono de tratamiento Z3_CN1_2 el indicador de espacio público efectivo por habitante de acuerdo a lo consignado en el DTS del Macroproyecto Rio Centro y la Subzona Centro Tradicional es de 1,52 m²/hab., dato tomado del documento elaborado para el Macroproyecto Rio Centro del 2015, lo cual, de acuerdo al análisis realizado cataloga el polígono de actuación en el nivel Bajo en la escala de Parámetros de Indicador Cuantitativo del Sistema de Espacio Público, lo cual significa que el polígono tiene una baja dotación de Espacios Públicos con respecto al nivel medio o aceptable.

De acuerdo al análisis de áreas homogéneas presentado en el Documento Técnico de Soporte del Macroproyecto Rio Centro, enmarca el espacio público bajo la zona homogénea de San Antonio en la cual se deben desarrollar estrategias de *“...rehabilitación, recuperación del patrimonio cultural, mejora del espacio público y la movilidad y la armonización de alianzas público – privadas para incorporar nuevos proyectos que fortalezcan el potencial urbanístico...”*

El parque San Antonio representa un espacio importante para el centro tradicional de la ciudad por su clasificación y jerarquía de nivel municipal, caracterizado por su orden dentro de la trama urbana, el uso activo y apropiación que tiene desde el punto de vista del disfrute visual y el aporte paisajístico y ambiental. Destaca su relevancia en la memoria urbana de la ciudad y su alcance metropolitano debido a la facilidad de acceso. Además de lo anterior, su clasificación como Plaza Cívica la configura como un espacio con alta representatividad por su localización y valores culturales, haciendo parte del 23% de los espacios públicos que hacen parte de esta clasificación en el total de espacio público de la Subzona. Sin embargo, no se puede desconocer el alto nivel de deterioro y desuso en el que ha caído este espacio representativo de ciudad, ya que está claro que por el paso del tiempo y el cambio en las condiciones de apropiación de la zona, se ha convertido en una zona con problemáticas sociales, ambientales y urbanas que deben ser atendidas con propuestas de choque que cambien las condiciones actuales.

El parque San Antonio es un espacio representativo para el centro tradicional no solo por su clasificación como Plaza Cívica que la configura como un espacio con alta representatividad de nivel municipal sino también por su relevancia en la memoria urbana de la ciudad y su alcance metropolitano debido a su facilidad de acceso; sin embargo su realidad de uso es generadora de muchas de las problemáticas sociales y de inseguridad que se presentan en la zona y que se describen a través de todo el diagnóstico en los diferentes componentes.

Así mismo desde el POT, en los Mapas 11 “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro existente” y 12 “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado” se identifican los espacios públicos y

proyectados de la ciudad, que para el área de intervención se establece de la siguiente manera:

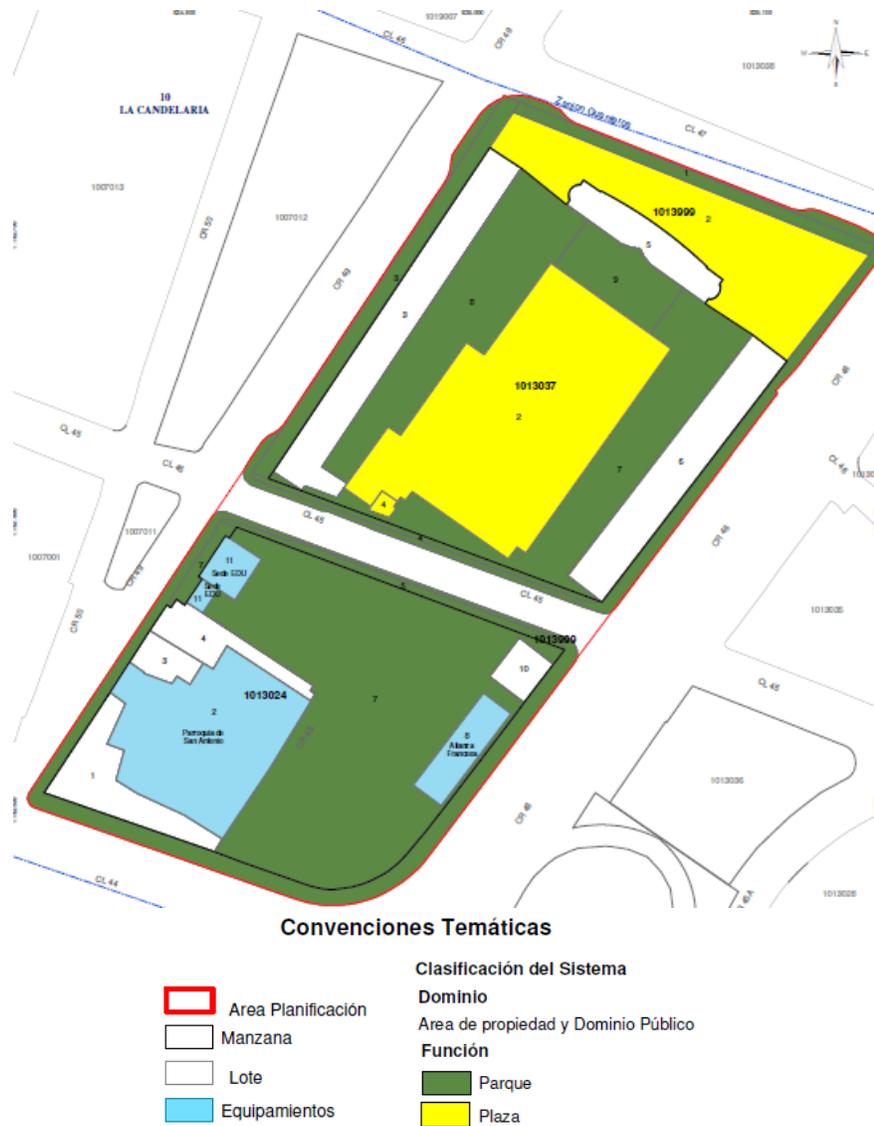


Figura 12. Sistema de Espacio Público y Equipamientos Existentes.
Ver Plano DIAGNOSTICO: "OU_SA_04_Sistema de Espacio Público y Equipamientos Existentes_T".

De igual manera el POT clasifica los espacios públicos de la ciudad de acuerdo a su naturaleza, dominio, función, valor de uso, características formales y tipológicas, según su cobertura tamaño/escala y localización. Cabe anotar que la Plaza Cívica localizada en la manzana norte del área de intervención es la cubierta del

parqueadero que es de propiedad privada (EDU); por lo tanto este espacio público se concretará como uso público una vez se lleva a cabo el proceso de operación urbana que deberá adelantar para el desarrollo del territorio:



Figura 13. Sistema de Espacio Público y Equipamientos Existentes.
Situación Actual: Clasificación del Espacio Público existente.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_04_Sistema de Espacio Público y Equipamientos”. Plan de Ordenamiento Territorial. Situación Actual: Clasificación del Espacio Público existente.

Teniendo presente lo anterior, el Parque de San Antonio actualmente presenta algunas problemáticas que se evidencian en sus bajos índices de uso, apropiación, seguridad, habitabilidad y confort, las cuales son analizadas a continuación:

- **MOVILIDAD:** Si bien las condiciones de conectividad urbana tanto transversal como longitudinalmente para el transeúnte en la zona del parque son buenas, ya que la configuración actual del parque permite la permeabilidad hacia su entorno inmediato, el tema de accesibilidad incluyente para personas con movilidad reducida o algún tipo de discapacidad se ve limitado solo a unos puntos:
 - a) **Peatonal:** Por la configuración misma del parque se genera una plataforma elevada sobre el costado occidental hacia Junín y una diferencia en los costados

Norte (calle 47 Bomboná) y Sur (Amador) que va entre el nivel 0.0 desde la Av. Oriental hasta aproximadamente los 4m de altura en su llegada a Junín.

Esta misma situación se da en la manzana sur, donde el acceso para personas con movilidad reducida se da solo por el puente de San Juan y por la calle Amador.

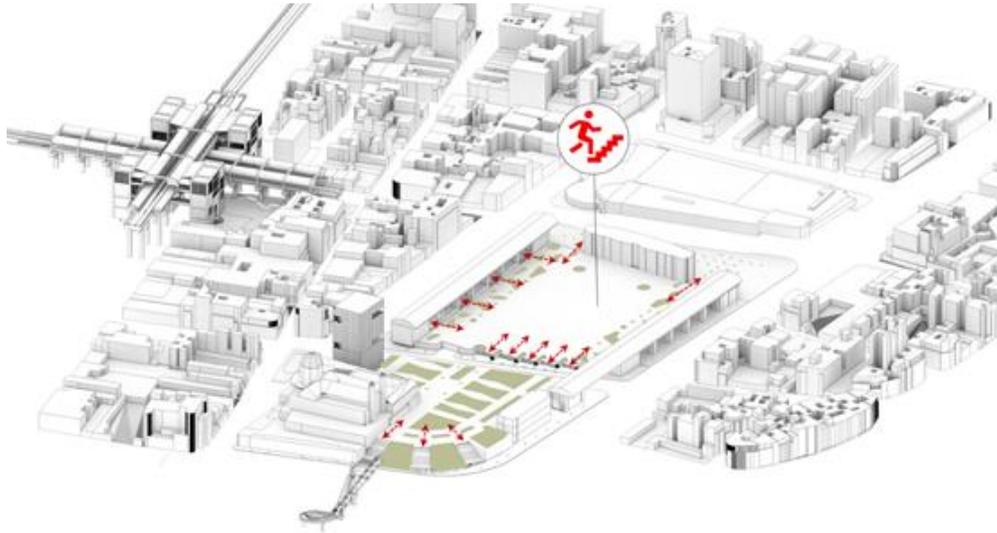


Figura 14. Esquema con Accesos Peatonales Escaleras.

Por el parqueadero en sótano, se genera una plataforma que produce un gran salto transversal que configura un muro urbano. Esta barrera reduce la actividad y disminuye la seguridad de la zona.

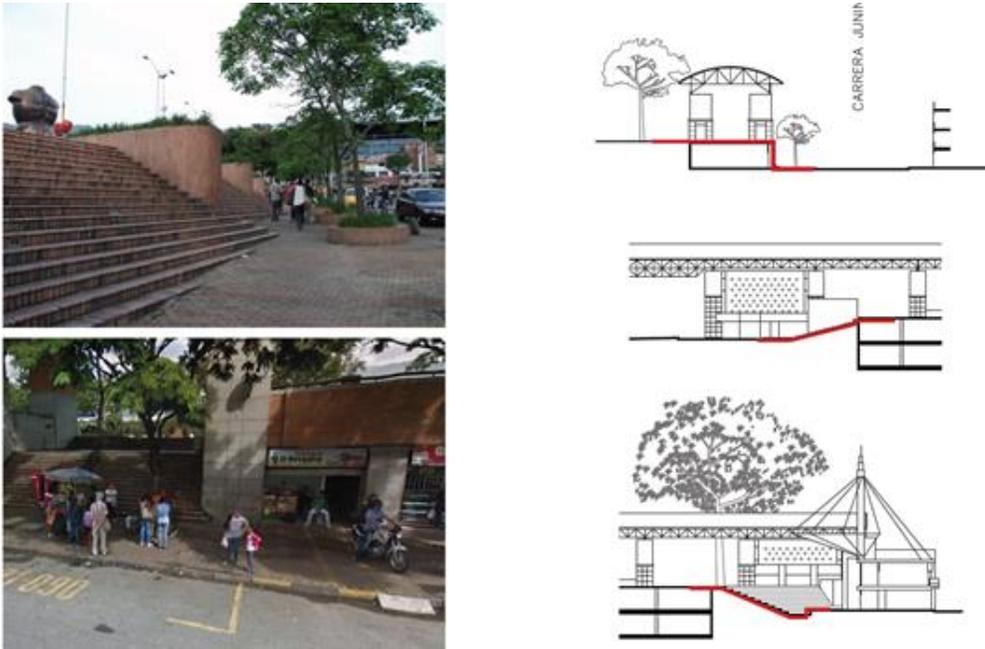


Figura 15. Accesos Peatonales PMR (1).

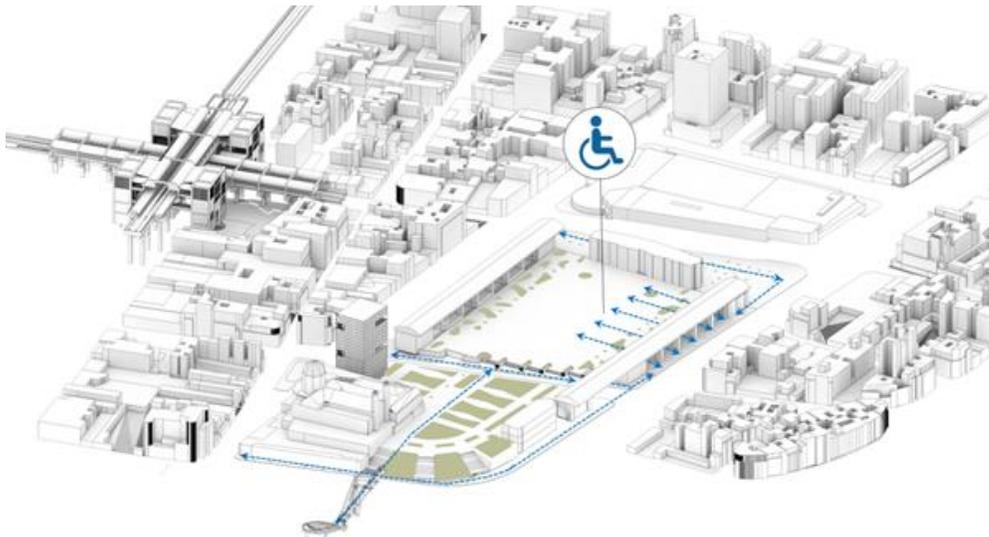


Figura 16. Accesos Peatonales PMR (2).

Las superficies adoquinadas presentan un alto deterioro en los andenes perimetrales, desconfinamiento de piezas, piezas fracturadas especialmente en los localizados al borde de Junín, donde el alto tráfico peatonal, las condiciones de venteros ambulantes, sumado a ser zona de cargue y descargue y verse

continuamente el espacio público el uso de carretillas, ausencia de franjas táctiles (guías y de alerta) esto afecta también la movilidad segura.

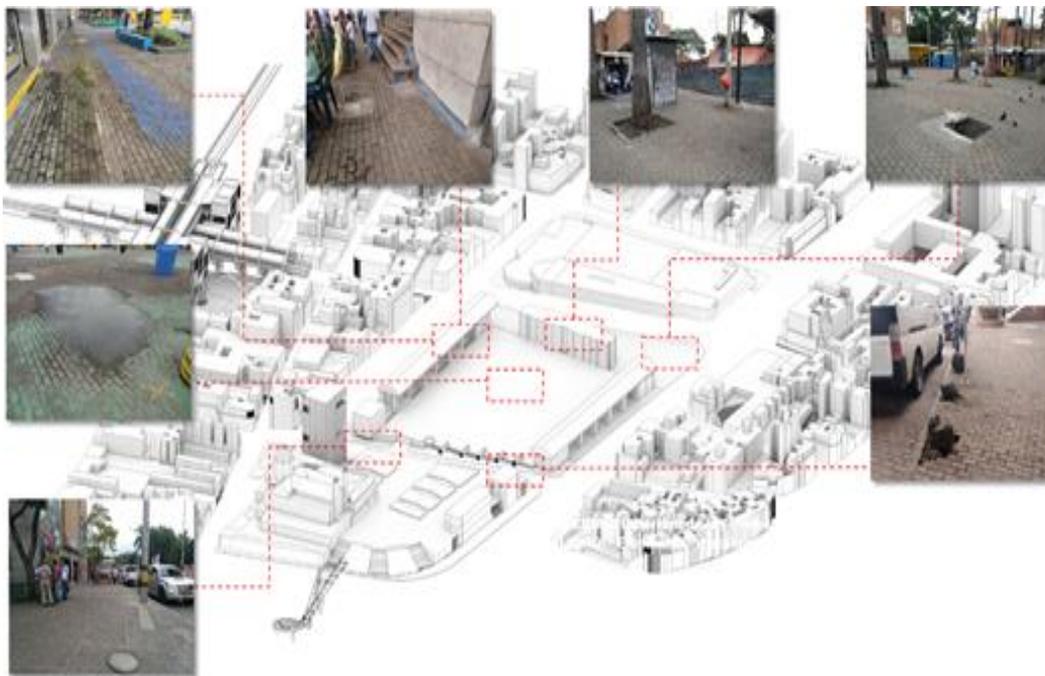


Figura 17. Estado Superficies del Parque.

- b) Ciclistas:** En la actualidad el parque no se encuentra articulado a la red de ciclorrutas de la ciudad, las cuales llegan hasta San Juan con Palacé.

Mediante el documento con radicado N° 201830099166 del 18 de abril de 2018 correspondiente a la información vial que debe ser tenida en cuenta para el futuro desarrollo del proyecto propuesto, se aclara que es necesario incluir una ciclorruta en el parque de San Antonio.

- c) Vehículos:** las problemáticas en el tema de movilidad pueden estimar por medio del estudio de movilidad, cuales son las frecuencias, los tipos de vehículos y la cantidad de los mismos que hacen presencia en el parque y su entorno, esto se complementaría con el tema ambiental en el capítulo de calidad del aire por medio de lo cual se complementará la información de presencia de CO₂ en el parque, basándose en la Guía generada por el AMVA en relación a la generación de CO₂ por vehículos.
- **BARRERAS TOPOGRAFICAS:** El edificio que ocupa ahora la cabecera del Parque San Antonio denominado “Paseo Comercial Maturín”, supone una barrera

que cierra el parque frente al mercado y al flujo peatonal que se da desde la estación del Metro y el Tranvía, impidiendo una mayor interacción urbana.

Estas barreras topográficas disminuyen el arriendo de locales, ya que la zona de la Plazoleta queda aislada de los flujos peatonales principales. El comercio informal se sitúa junto al mercado poniendo en evidencia la incorrecta organización del espacio.

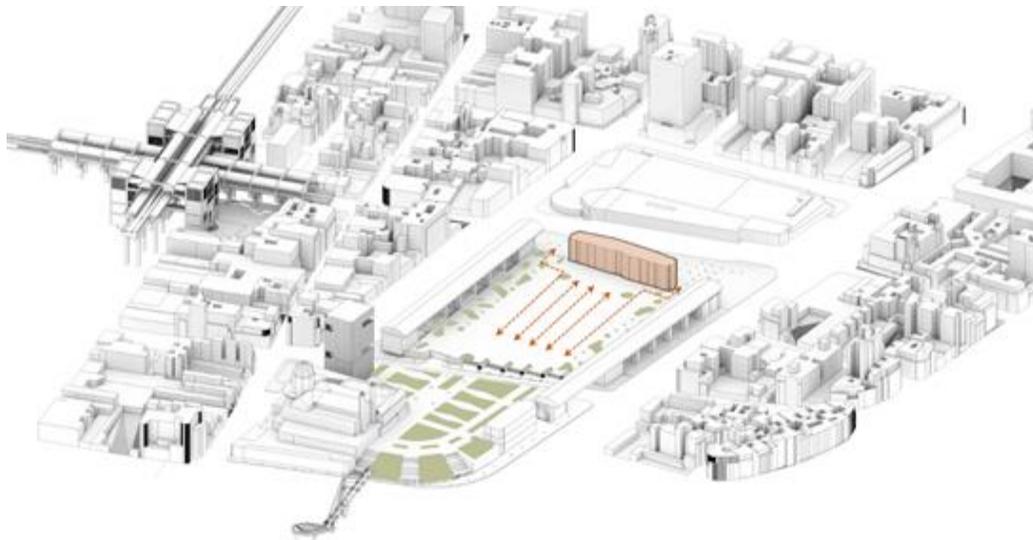


Figura 18. Esquema de barreras dentro del parque.

- **SITUACIÓN ACTUAL DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA ZONA:** Según el análisis adelantado desde el “Plan Integral del Centro – PIC” realizado en el presente año, el espacio público contemplado dentro del Municipio de Medellín corresponde a un 54% catalogado como “Zona Verde Recreacional”, el 42% “está catalogado como “Parque”, el 3% como “Plaza” y el 1% como “Parque Cívico”. Dentro de la Comuna 10 “La Candelaria” se desarrolla el 6% del espacio público total de la ciudad, y a su vez, dentro del Barrio Colón este espacio público llega a una proporción de 6 m² por habitante aproximadamente, identificando que el mismo no tiene áreas catalogadas destinadas para “Zonas Verdes Recreacionales”, razón por la cual se hace necesaria la intervención física y la recategorización del espacio cívico que permita el uso del espacio con la implementación de estancias y arborización.
- **CONFORT EN EL ESPACIO PÚBLICO:** La plaza es gran superficie pavimentada expuesta al sol y por tanto dificulta su uso, es una extensa zona donde la ausencia de sombra no permite la estancia durante gran parte del día,

y sólo se limita al tránsito peatonal esporádico hacia nodos e hitos externos al mismo parque.

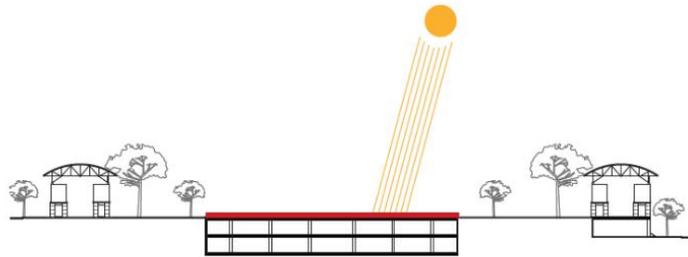


Figura 19. Fotografías Actuales del Parque de San Antonio.

Los edificios existentes permiten la entrada de ruido y contaminación proveniente del tráfico. Ver anexo “DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS PARQUE SAN ANTONIO 20160310”

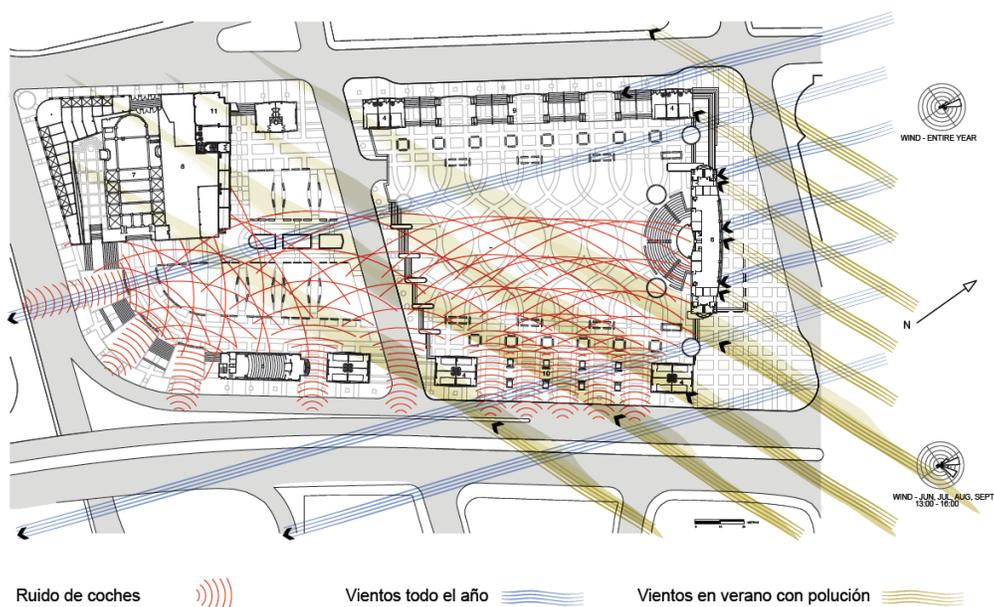


Figura 20. Condiciones de ruido y contaminación Parque San Antonio.

3.1.2 Subsistema de Patrimonio

El Subsistema de Patrimonio dentro del área de planificación, está constituido por el Templo de San Antonio de Padua, según lo establecido en la Resolución 123 de 1991 “Por medio de la cual se adopta el inventario de las edificaciones pertenecientes a la Comuna 10 del Municipio de Medellín”, en la Resolución 653 de 1983 “Por medio de la cual se conforma relación de bienes, muebles e inmuebles que constituyen el Patrimonio Cultural de la Ciudad”, y en el artículo 138 del Acuerdo 048 de 2014 “Bien de valor patrimonial y listado indicativo de candidatos a BIC – LICBIC”.

Así mismo, en el Acuerdo 048 de 2014 – POT, dentro de los artículos 135, 136 y 139 se describen los componentes del “Subsistema de Patrimonio Cultural de los Inmuebles” de la Ciudad, describiendo aquellos que se encuentran declarados mediante acto administrativo y sus zonas de influencia, y estos bienes se encuentran sujetos a un Régimen Especial de Protección –REP–. Es importante aclarar en el caso específico del Área de Planificación, el “Templo de San Antonio” (Iglesia de San Antonio de Padua) se encuentra declarado como un Bien de Interés Cultura – BIC Municipal de la siguiente manera:

Tabla 1. TEMPLO DE SAN ANTONIO (Iglesia de San Antonio de Padua).

TEMPLO DE SAN ANTONIO (Iglesia de San Antonio de Padua)
--

Dirección:				Carrera 48 # 44-55/31
Acto Administrativo de la				Resolución Municipal 653/1983;
Declaratoria				Resolución Municipal 123/1991
CATEGORIA	SUBCATEGORIA/GRUPO	SUBGRUPO	NIVEL DE CONSERVACIÓN	TIPO
Bienes de Interés Cultural (BIC)	Arquitectónico	Edificaciones	No especificado	Obra de arquitectura: Edificio con valor histórico, simbólico o estético, creado para albergar las actividades humanas tales como la residencia, el culto, la administración civil, la organización comunitaria, el comercio o la industria, entre otras.
Acto Administrativo de la				Resolución Municipal 653/1983;
Declaratoria				Resolución Municipal 123/1991

Cabe anotar que este inmueble no tiene definida desde la norma un área de influencia y a la fecha no ha sido sometido a reglamentación especial de Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP-, puesto que en la actualidad este tipo de planes sólo se encuentran formulados para los Bienes de Interés Cultural del Orden Nacional.

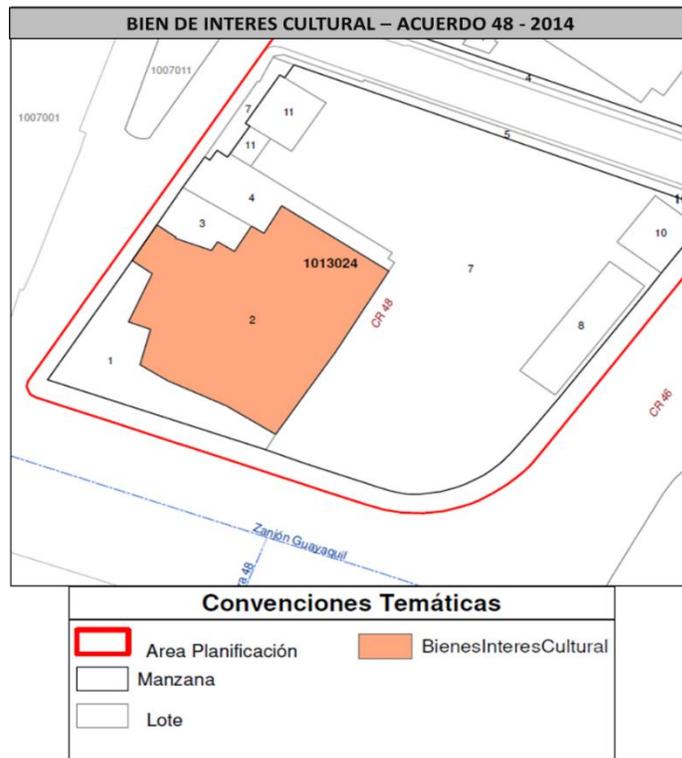


Figura 21. Iglesia San Antonio de Padua.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_05_Patrimonio Actual_T”.

Teniendo presente el plano protocolizado del Acuerdo 48 de 2014 acerca del “SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE”, cabe anotar que en el mismo existe una imprecisión cartográfica puesto que la declaratoria del Bien Inmueble fue otorgada al “Templo de San Antonio de Padua”, es decir a la Iglesia, y no a todo el predio que en la actualidad es propiedad de la Curia (hecho que se evidencia en el plano anterior). Por lo anterior será necesario realizar una corrección cartográfica mediante la cual se defina adecuadamente el área que presenta esta connotación específica dentro del predio en el cual se localiza la Iglesia en mención:

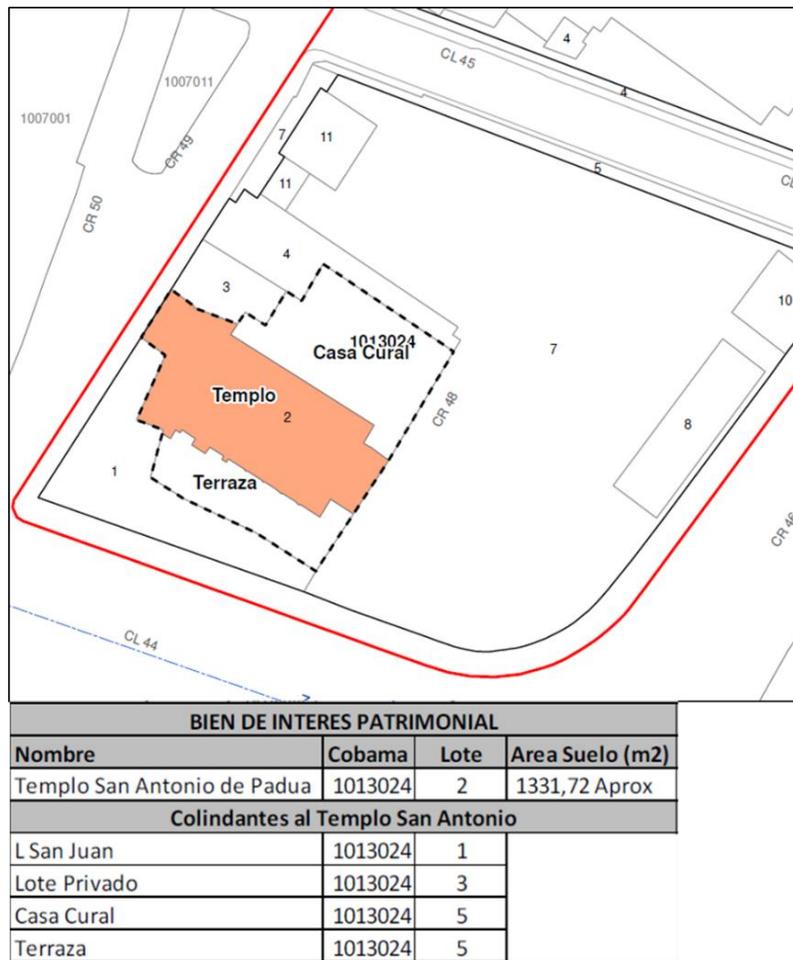


Figura 22. Templo San Antonio de Padua, bien de interés patrimonial.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_05A_Patrimonio_Ajustado”.

Por otro lado, en el análisis urbano realizado se identificó que el Templo de San Antonio dentro del conjunto edificado en su entorno, es un elemento del paisaje invisibilizado por las características del perfil urbano conformado a su alrededor, sumado a esto, su atrio es casi inexistente, lo que limita su relación con el espacio público a unas escalinatas centrales con una diferencia aproximada de niveles de 1.70 m hacia el costado oriental del parque, y un corredor de acceso a modo de rampa. Adicional a lo anterior, en las visitas realizadas se evidenció que la terraza anexa a la iglesia, carece de acceso y de uso por parte de la comunidad y del mismo templo, ya que por problemas de seguridad, la Curia tomó la decisión de cerrar este espacio que es de su propiedad. Esta terraza cuenta con un potencial de uso como espacio público que serviría para dinamizar el ingreso a la iglesia, y al mismo tiempo

podría brindar espacios de esparcimiento y encuentro para la comunidad que visita el parque diariamente.



Ilustración 11. Iglesia San Antonio de Padua. Tomada de Google.

3.1.3 Actividades Actuales en Áreas Privadas

Como punto de partida para del área de planificación se procedió a identificar las actividades actuales desarrolladas en el territorio, encontrando lo siguiente:

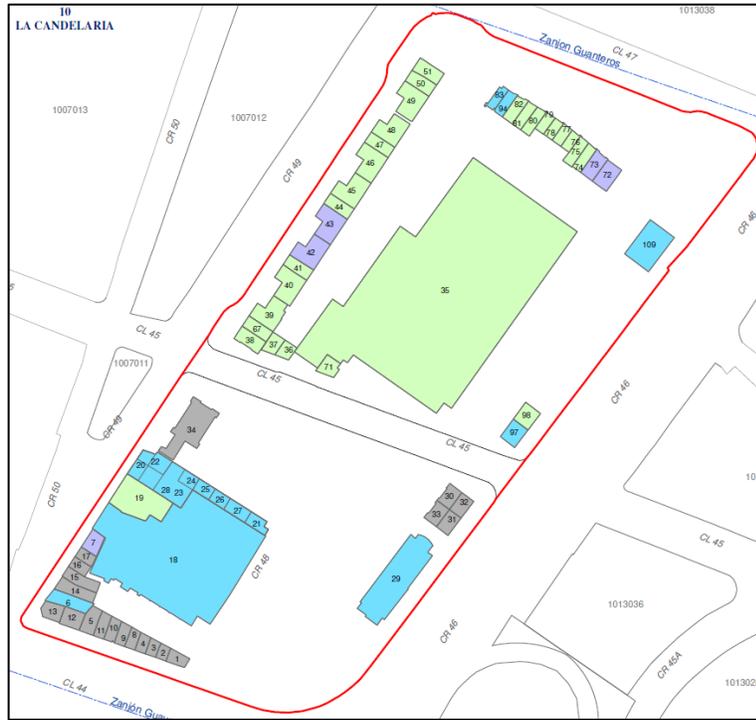


Figura 23. Actividades Actuales De Las Áreas Privadas Piso 1 (nivel inferior)

y Piso 2 (nivel plaza).

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_09A_Actividades Actuales De Las Áreas Privadas Piso 1 OU_SA_09B_Actividades Actuales De Las Áreas Privadas Piso 2”

Como resultado del análisis de esta información se identificó lo siguiente:

Tabla 2. Actividades actuales - Uso general.

ACTIVIDADES ACTUALES - USO GENERAL		
Uso General		Total
	Institucional	28
	Comercial	57
	Servicio	12
	Cantidad De Locales Desocupados	12
	Cantidad de Bares Y Cervecerías	24
	Restaurantes	10

Es importante reconocer que la mayoría de las actividades actualmente desarrolladas en las áreas privadas de la manzana norte del Área de Intervención no han permitido a lo largo del tiempo generar un verdadero sentido de apropiación en los habitantes actuales, puesto que las actividades desarrolladas están ligadas al consumo de alcohol y sustancias psicoactivas, lo cual a su vez desencadena situaciones y problemáticas de inseguridad en el territorio, hecho que se ve reflejado en un gran número de locales comerciales que en la actualidad se encuentran desocupados.

Por el contrario en la manzana sur del área de planificación se identifica que los usos institucionales han permitido una sostenibilidad y apropiación de las áreas públicas del territorio, pero es importante destacar que estos usos no están presentes y activos las 24 horas del día, lo que conlleva a que no se cuente con una habitabilidad permanente de los espacios públicos.

Adicionalmente es importante resaltar que la edificabilidad que en la actualidad se ha desarrollado en el territorio consta de construcciones que en su mayoría tienen entre 1 y 2 niveles de altura, a excepción del Edificio de la Nueva Sede de la EDU que en la actualidad tiene 10 niveles (identificado con CBML 10130240011), y del

Edificio colindante a la Iglesia de San Antonio que en la actualidad tiene 4 niveles (identificado con CBML 10130240003).

Frente a lo anterior se identifica la baja edificabilidad que se ha dado en el territorio y la inexistencia del uso de vivienda como parte del sistema urbano actual, lo cual discrepa de las oportunidades que ofrece el Acuerdo 048 de 2014 en su artículo 280, para el desarrollo de edificabilidades con índices de construcción de 5 y densidades de 400 viviendas por hectárea, así mismo dentro del Decreto 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018, se posibilita el desarrollo de una mayores alturas para el desarrollo superiores a las actuales encontradas.

3.1.4 Usos del suelo según el POT y el Decreto 2053 de 2015

Según la norma aplicable para el desarrollo del Área de Intervención descrita en el Decreto 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018, y en el Acuerdo 048 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín - POT), los usos urbanos asignados para su desarrollo se enmarcan dentro de las “Áreas y Corredores de Alta Mixtura – Centralidades con predominancia económica”, “Áreas de Espacio Público Existente” y “Áreas de Uso dotacional”, según el plano “OU_SA_09_Usos del Suelo Actuales_T”:



Convenciones Temáticas

Área Planificación	Espacio público Existente
Manzana	Uso Dotacional
Lote	Áreas y Corredores de alta mixtura
	Centralidades con predominancia económica

Figura 24. Usos del suelo actuales.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_09_Usos del Suelo Actuales_T”.

- **Áreas y corredores de alta mixtura:** En el caso de las “Áreas y corredores de alta mixtura”, el Acuerdo 048 de 2014 estipula en su artículo 245 que son áreas en las cuales “... predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la prestación de servicios públicos, con menores proporciones en el uso residencial”, sin embargo, teniendo presentes las problemáticas identificadas en el Capítulo de Diagnóstico del presente documento y retomando los análisis realizados en los Antecedentes del territorio, donde el modelo de ocupación de la ciudad promovido en los años 50, enfocó los usos de la zona de estudio hacia el desarrollo de servicios y comercio, dando como resultado la zonificación de la ciudad y el desplazamiento del uso residencial generando problemáticas sociales, de seguridad, y expendio de estupefacientes así como

actividades comerciales que han deteriorado el territorio. Por lo tanto, se identifica como una estrategia fundamental dentro del modelo de ocupación a proponerse el promover la llegada del uso residencial para generar dinámicas urbanas que mejoren las condiciones sociales y de seguridad presentes en el territorio.

A su vez, estas áreas están inmersas dentro de las “Centralidades con predominancia económica” descritas en el POT como “...escenarios principales del intercambio de bienes y servicios, y centros de empleo. Se caracterizan por tener una alta mezcla de usos. Su principal fuerza motora es la iniciativa privada, que explota las externalidades positivas que surgen de la proximidad con otras actividades o la mayor accesibilidad”. Teniendo presente esta clasificación se propone revisar y clarificar cartográficamente el uso del suelo dado desde el Acuerdo 048 de 2014 – POT a los predios localizados en la manzana sur identificados con CBML 1013240002 (terrazza de la Iglesia), 10130240010 (Sede antigua Gerencia EDU), 10130240011 (Nueva Sede EDU), 10130240012 y 10139990007 (Espacios públicos contiguos al Edificio de la Nueva Sede EDU), y 10130240008 (Sede Alianza Francesa); y a los predios de la manzana norte identificados con CBML 10139990003 (espacio público contiguo al Paseo Comercial Junín), localizados a continuación:



Figura 25. Capa Usos Generales del Suelo Manzana Norte (Acuerdo 48 de

2014). *Página web "GeoMedellín".*

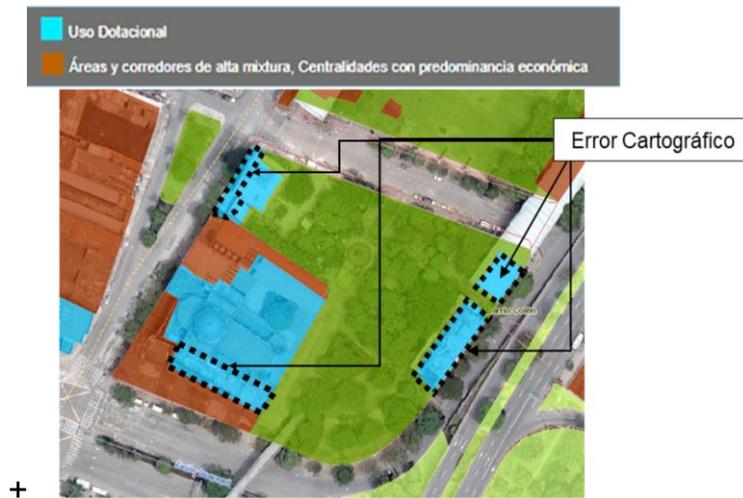


Figura 25. Capa Usos Generales del Suelo Manzana Sur (Acuerdo 48 de 2014). *Página web "GeoMedellín".*

El ajuste en los usos del suelo se propone dado que desde el momento en el que se construyó el parque, estas áreas fueron concebidas originalmente para la ubicación de locales comerciales y de servicios que pudiesen atender la demanda que en su momento existía en la zona de este tipo de actividades. Adicionalmente la destinación estipulada para tres de las edificaciones que hacen parte del Reglamento de Propiedad Horizontal, es la misma que se está solicitando quede acogida por el POT y se constituyan como los “Paseos Comerciales” que actualmente son; así también como la zona que en la actualidad es propiedad de la Curia (uso privado), y que en la actualidad no se encuentra desarrollando ningún tipo de uso institucional, pues no hace parte del templo de San Antonio, y con el modelo de ocupación que se propondrá pasará a ser parte del espacio público para articularse al territorio como una de las cargas urbanísticas del futuro desarrollo.

Teniendo presentes las anteriores premisas, se identifica entonces un error cartográfico desde la planimetría aprobada con el Acuerdo 048 de 2014 para estas áreas, teniendo en cuenta que las únicas áreas destinadas por completo a usos dotacionales en la actualidad en la zona son la Nueva Sede de la EDU y la Iglesia de San Antonio de Padua:



Figura 26. Uso dotacional. Parque San Antonio.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_09A_Usos del suelo Actuales Ajustado”.

- **Áreas de Espacio Público Existente:** en el artículo 253 del Acuerdo 048 de 2014 – POT se le asigna esta categoría de uso a las áreas e inmuebles del Sistema Público de Esparcimiento y Encuentro de la ciudad, y clasifica el espacio público en “Existente” y “Proyectado”.

Frente a esto es importante tener en cuenta, que si bien el Acuerdo 048 de 2014 – POT asignó esta categoría también al predio de propiedad de la EDU (Parqueadero identificado con CBML 1013037), este espacio no pasará a ser catalogado realmente como “Espacio Público Existente” hasta tanto no se adelante y ejecute la Operación Urbana e Inmobiliaria propuesta en el presente documento, pues es por la vía de este desarrollo propuesto que realmente se podrá concretar su cesión y adecuación para entregar al Municipio de Medellín.

El predio al que se hace alusión es el siguiente:



Convenciones Temáticas

	Area Planificación	Clasificación del Sistema	
	Manzana	Dominio	
	Lote	Area de propiedad y Dominio Público	
	Equipamientos	Función	
			Parque
			Plaza

Figura 27. Sistema de espacio público y equipamientos existentes.
Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_04_Sistema de Espacio Público y Equipamientos Existentes_T”

- **Dotacional:** en el artículo 252 del Acuerdo 048 de 2014 – POT se le asigna esta categoría de uso a las áreas e inmuebles identificados como “Equipamientos” en el Capítulo II del Subsistema de Equipamientos Colectivos, del Título VI Sistema Público Colectivo, del Componente General del POT. Así mismo, dentro del mismo Acuerdo, en el Artículo 95 se define el Subsistema de Equipamientos Colectivos como “... las construcciones de uso y propiedad pública o privada, destinadas a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios colectivos a los habitantes, como las que soportan el

funcionamiento y operación del municipio en su conjunto y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales”.

Partiendo de las anteriores premisas normativas, es importante precisar que se identifica un error cartográfico en la asignación de uso dotacional al inmueble de propiedad de la EDU identificado con CBML 10130240010 puesto que la sede de esta empresa realmente está desarrollada en el CBML 10130240011, y como tal es allí donde realmente se estaría cumpliendo y desarrollando el uso dotacional, pues frente a las actividades actualmente dadas en el predio con CBML 10130240010, como se precisó anteriormente en el subtítulo de “Áreas y Corredores de Alta Mixtura”, este inmueble está en capacidad de albergar actividades de esta índole, de la misma manera que el inmueble identificado con CBML 10130240001 al cual si se le asigna desde el POT la categoría de “Áreas y Corredores de Alta Mixtura”; así mismo se debe realizar una precisión cartográfica en el edificio de identificado con CBML 10130240008 (Alianza Francesa) puesto que también desde el RPH al que pertenece y desde su creación se le asignó el uso de “Paseo Comercial” para apoyar las actividades existentes en el territorio; también se debe identifica la necesidad de realizar un ajuste cartográfico al CBML 10130240002 de propiedad de la Curia, toda vez que el templo de San Antonio de Padua (que es realmente el uso institucional catalogado en la zona) sólo ocupa parte del predio, y la terraza que tiene en la actualidad el lote hará parte del futuro desarrollo del espacio público dentro de la propuesta objeto de esta formulación. De la misma manera se identifica que en el CBML 10139990007 se encuentra designado como Uso Dotacional sin embargo este hace parte del espacio público y debe ser catalogado como tal.

Por lo anterior, se reconoce la necesidad de realizar una aclaración cartográfica a estas áreas desde los usos del suelo a proponerse dentro del Capítulo de Formulación del presente documento.

Intensidad y Proporciones de los usos propuestos

En el artículo 297 del Acuerdo 048 de 2014 – POT, se establece la intensidad de los usos para los suelos con tratamiento de Consolidación de la siguiente manera:

Tabla 3. Intensidad y Proporciones de los usos propuestos.

CATEGORIA DEL USO	LOCALIZACIÓN	PROPORCION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PROPORCIÓN EN USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA
--------------------------	---------------------	---	--

AREAS Y CORREDORES DE ALTA MIXTURA - Centralidades con Predominancia Económica	Centro Tradicional	Máximo sobre I.C.: 100%	Máximo sobre I.C.: 100%
		Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en vivienda)

Teniendo presente la necesidad identificada de insertar el uso residencial dentro de la planificación a realizarse para generar una sana mezcla de usos que permita generar las dinámicas urbanas y sociales requeridas en el territorio, dentro del Capítulo de Formulación se establecerán las intensidades mínimas para que esta premisa pueda concretarse, enmarcados dentro de lo establecido en el artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014, en el cual se establece la posibilidad de desarrollar una densidad de 400 viviendas por hectárea para el polígono de tratamiento en el cual se localiza el área de planificación.

Ajustes Cartográficos

Teniendo presente que en el análisis realizado en el presente Diagnóstico se identificaron imprecisiones cartográficas en la definición de los usos del suelo y el subsistema de Patrimonio los cuales están definidos desde el Acuerdo 048 de 2014 para el área de planificación (Ver Subtitulo Capitulo de Diagnóstico, subtítulos de “Usos de Suelo” y “Subsistema de Patrimonio” del presente documento), es necesario realizar ajustes a la definición de las áreas que componen los mismos con el fin de corregir estas imprecisiones. Por lo anterior, a continuación se procede a realizar la redefinición de la localización de los mismos:

- **Usos del suelo actuales:** en la actualidad los usos del suelo dados a los predios identificados con CBML 10130240010 y 10139990007 desde el Acuerdo 048 de 2014 es el siguiente:

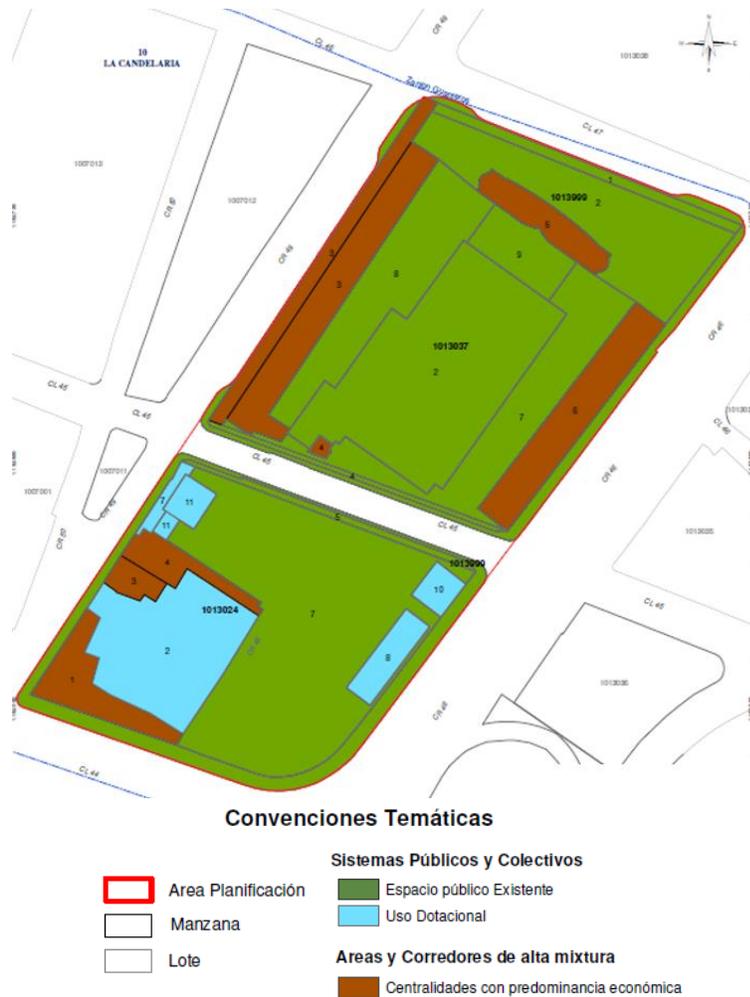


Figura 28. Usos del Suelo Actuales.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_09_Usos del Suelo Actuales_T”

Dado que los usos del suelo otorgados a los predios identificados con CBML 10130240010, 10139990007, 10130240008 (Alianza Francesa) y la terraza del predio con CBML 10130240002 (en el cual se encuentra el templo de San Antonio en una porción del área total del lote) desde el Acuerdo 048 de 2014 son de uso dotacional, y realmente su destinación en la licencia urbanística es para “Paseos Comerciales” de la zona (denominación retomada en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual pertenecen 3 de los predios), se pretende ajustar cartográficamente su clasificación a “Áreas y Corredores de Alta Mixtura - Centralidades con predominancia económica”. Adicionalmente esta clasificación permitirá la consolidación del Modelo de Ocupación

posibilitando la llegada de nuevos usos permitiendo una sana y responsable mezcla de los mismos.

Lo anterior se considera un error cartográfico porque los dos inmuebles antes citados según su codificación catastral, no hacen parte de áreas adquiridas por el Municipio de Medellín a título de obligaciones urbanísticas, y tampoco corresponde a otro tipo de bienes de uso público adquiridos o a adquirir por parte del Municipio de Medellín para la construcción de equipamientos, todo lo contrario, dichos inmuebles tienen un valor comercial propio de los bienes fiscales y/o privados, motivo por el cual se pretende mediante este Plan Parcial realizar el ajuste cartográfico a los mapas del Sistema de Espacio Público y Equipamiento del Acuerdo 48 de 2014, identificando claramente cuáles son los espacios públicos y equipamientos del Parque de San Antonio lo cual es competencia del Alcalde, en virtud de lo establecido en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012.

Aunque la Alcaldía de Medellín delegó dicha función al Departamento Administrativo de Planeación, el cual mediante Acto Administrativo (Resolución) realizará dichos cambios siempre y cuando no se altere el articulado del POT, se considera por economía procesal, competencia, tipo de acto administrativo, sujetos intervinientes y trámite de aprobación, que a través del presente Plan Parcial puede realizarse el ajuste cartográfico, lo cual se dejará consignado en el Decreto de Adopción.

Teniendo presente lo anterior, con el ajuste cartográfico propuesto para los usos actuales, el área de planificación pasaría a tener la siguiente categorización:



Convenciones Temáticas

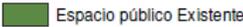
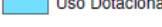
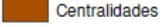
	Area Planificación		Sistemas Públicos y Colectivos
	Manzana		Espacio público Existente
	Lote		Uso Dotacional
			Áreas y Corredores de alta mixtura
			Centralidades con predominancia económica

Figura 29. Usos del Suelo Actuales Ajustado.

Ver Plano DIAGNOSTICO

“OU_SA_09A_Usos_del_Suelo_Actuales_Ajustado_T”

- **Subsistema de Patrimonio:** en la actualidad dentro del artículo 138 del Acuerdo 048 de 2014 se reconoce al “Templo de San Antonio de Padua” como un Bien Inmueble de Interés Cultural (BIC) Municipal, el cual se localiza dentro del plano protocolizado a este Acuerdo para el “Subsistema de Patrimonio Cultura Inmueble de la siguiente manera:

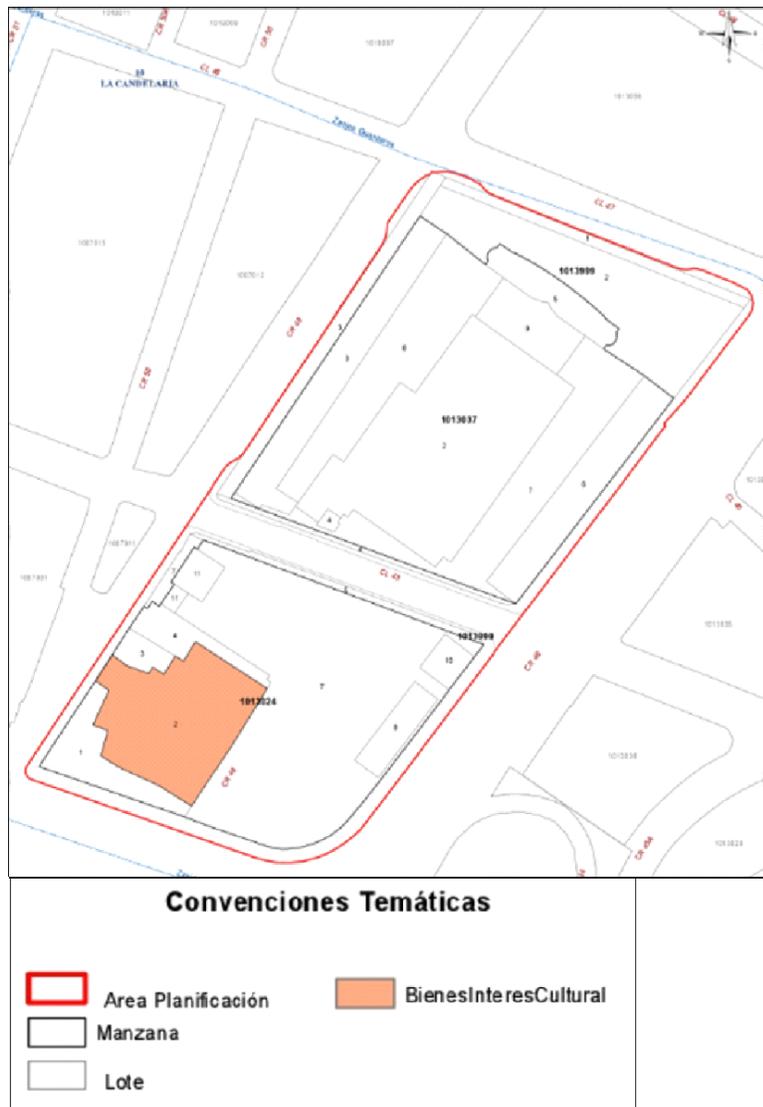


Figura 30. Patrimonio Actual.

Ver Plano DIAGNOSTICO "OU_SA_05_Patrimonio Actual_T"

Teniendo presente que el plano protocolizado del Acuerdo 48 de 2014 acerca del "SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE" tiene una imprecisión cartográfica, puesto que la declaratoria del Bien Inmueble fue otorgada al "Templo de San Antonio de Padua", es decir a la Iglesia, y no a todo el predio que en la actualidad es propiedad de la Comunidad Franciscana de Colombia, se identifica la necesidad de realizar una corrección cartográfica mediante la cual se defina adecuadamente el área que presenta esta connotación específica dentro del predio en el cual se

localiza la Iglesia en mención. Teniendo en cuenta la corrección cartográfica planteada para la adecuada definición y localización del BIC Municipal de acuerdo a la situación existente en el territorio, se procede a realizar la siguiente localización del mismo:

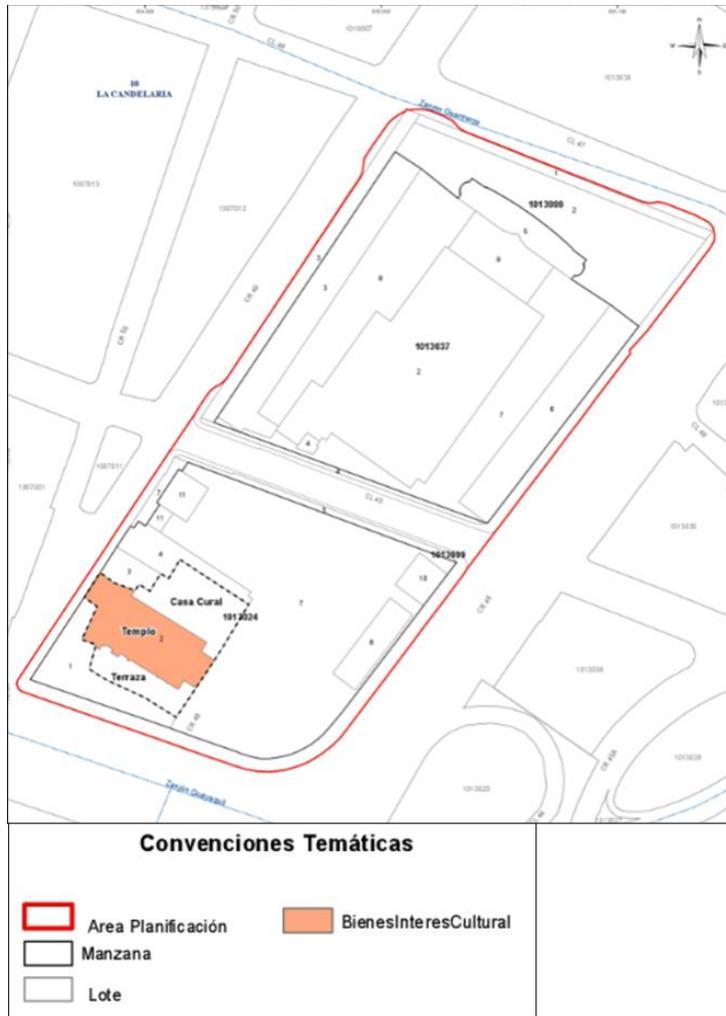


Figura 31. Patrimonio Ajustado.

Ver Plano DIAGNOSTICO "OU_SA_05A_Patrimonio_Ajustado_T"

3.2 COMPONENTE DE MOVILIDAD

3.2.1 Estado Actual

Ubicación de la zona de estudio: La zona de estudio está ubicada entre la carrera 46 (Av. Oriental) y la carrera 49 (Junín) entre la calle 44 (San Juan) y la calle 47 (Bombona), en la comuna 10 del municipio de Medellín.

En la zona de estudio, se cuenta con cinco (5) intersecciones semaforizadas, tres (3) sobre la carrera 49 (Junín) y dos (2) sobre la carrera 46 (Av. Oriental).

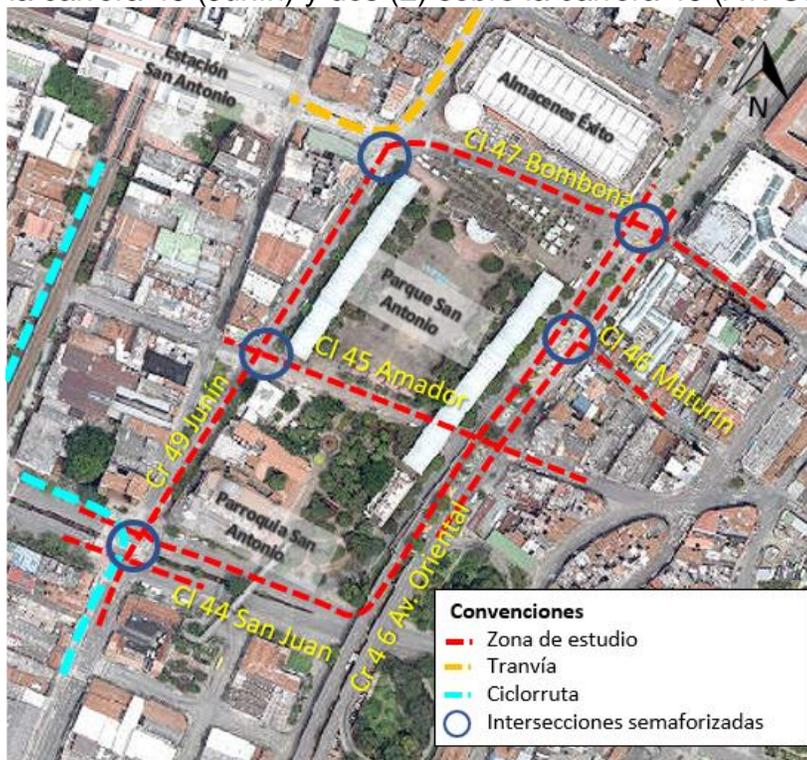


Figura 32. Ubicación de la zona de estudio
Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Al costado noroccidental se cuenta con el servicio de tranvía, el cual se integra con la estación San Antonio, recorriendo la calle 47 hasta la intersección con la carrera 49 (Junín) para seguir su circulación sobre dicha carrera.

También se cuenta con ciclorruta, la cual se ubica sobre la carrera 50 (Palacé) (costado sur de la red de análisis) hasta la intersección con la calle 44 (San Juan), luego la circulación de esta continúa sobre San Juan hasta interceptarse con la carrera 51 (Bolívar), desde este punto continúa sobre Bolívar hasta integrarse con la estación del metro de San Antonio.

El parque San Antonio cuenta con dos manzanas (norte y sur). La manzana norte cuenta con un sótano sobre la calle 45 (Amador), el cual es utilizado como parqueadero público (con 356 celdas para vehículos) y es propiedad de la EDU. (Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), 2018).

Esta manzana, actualmente cuenta con dos bahías utilizadas para el transporte público colectivo, una sobre la carrera 49 (Junín) y otra sobre la calle 47 (Bombona) ambas presentan una importante ocupación por parte de los vehículos que circulan en la zona de interés.

En la manzana sur del parque de San Antonio, se encuentran las oficinas de la EDU y de la Policía Metropolitana, el Templo de San Antonio, y sobre el costado suroriental se ubica la “Alianza Francesa”. (Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), 2018).

3.2.2 Sistema vial

Desde la jerarquización vial, los ejes estructurantes de mayor relevancia ubicados en cercanías de la zona de estudio y que se corresponden con el Acuerdo 048 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial (POT) son los que se presentan a continuación:

El sistema vial que se encuentra en el área de influencia posibilita la movilidad de los siguientes modos motorizados: tranvía, metro, cables, buses, camiones, automóviles y motocicletas, los cuales cumplen su función en la movilidad. Dentro de la zona de estudio, se encuentran las siguientes infraestructuras (ver Figura 33):

Vías Férreas. Comprende la vía y los elementos asociados con el tránsito de vehículos sobre rieles (trenes) con prelación sobre las demás vías, a excepción del Metro. Cerca de la zona de estudio se encuentra la línea A del sistema Metro, siendo la estación de San Antonio y Alpujarra las más cercanas.

También se cuenta con la ruta del Tranvía, al costado noroccidental de la red en estudio, la cual circula sobre la calle 46 (Maturín) y luego continua sobre la carrera 49 (Junín).

Vías Urbanas. Son las vías para el transporte público, privado o de carga, que en sus diferentes categorizaciones se encuentran adscritas al perímetro urbano del Municipio. La clasificación de esta red es:

Autopistas Urbanas o Vías de Travesía-VT. Son las vías que permiten la circulación de flujos regionales de larga distancia, así como metropolitanos de larga o mediana distancia. Dentro de la zona de estudio no se encuentra esta categoría.

Vías Arterias. Son vías del sistema vial urbano con prelación sobre las demás vías con respecto a la circulación de tránsito, exceptuando la vía férrea y la autopista.

Dentro de la zona de estudio son vías arterias:

Carrera 46 (Avenida Oriental)

Calle 44 (San Juan)

Algunos tramos de la Calle 47 (Bombona) (ver Figura 33)

Vías de servicio. Conjunto de vías cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, disminuyendo la importancia de la función de movilidad. Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehiculares de la ciudad no incluidas en las clasificaciones anteriores. Dentro de la zona de estudio son las vías:

Calle 45 (Amador)

Carrera 49 (Junín)

Algunos tramos de la Calle 47 (Bombona)

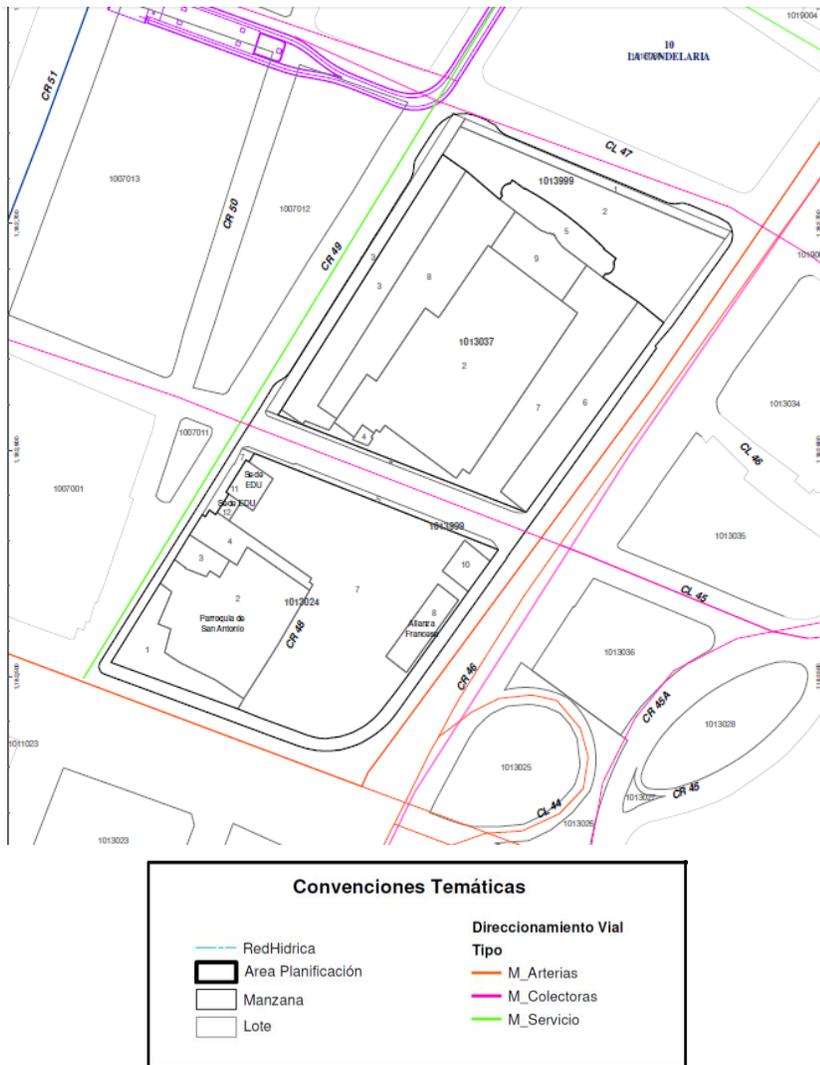


Figura 33. Movilidad motorizada

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.

Respecto a la Movilidad en relación a los usos del suelo estipulados desde el Plan de Ordenamiento Territorial, se tiene que en la zona de estudio y contemplado las vías que tienen interés directo para el polígono de intervención, el uso del suelo está relacionado con zonas de Alta Mixtura en la categoría de centralidad con predominancia económica, además, se mezcla con espacio público existente y proyectado. Por su parte, al interior del polígono de planificación y las vías analizadas se observa cerca de la carrera 49 (Junín) y carrera 46 (Av. Oriental) áreas con clasificación de uso dotacional.

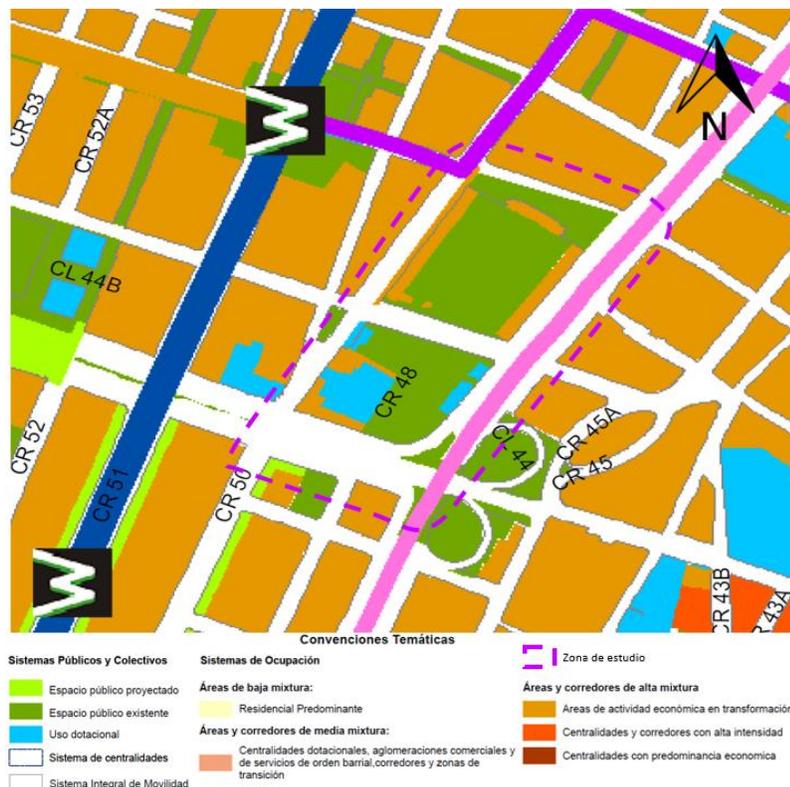


Figura 34. Usos generales del suelo urbano

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.

Los principales centros atractores y generados de viajes dentro de la zona de estudio son el Parque San Antonio, la Iglesia San Antonio, La Empresa de Desarrollo Urbano, el Parqueadero San Antonio, La Alianza Colombo-Francesa, el Centro de Atención de la Embajada Americana, el Éxito de San Antonio, la cooperativa Cotrafa, los centros comerciales Gran Plaza, Megacentro, Holywood y el Punto de la Oriental y almacenes de gran superficie como Flamingo o la Media Naranja, entre otros.

La Movilidad frente a los equipamientos del sector: en la zona de estudio se tiene acceso a diversos Equipamientos como Metrosalud, Empresas Varias de Medellín, EDU – Empresa de Desarrollo Urbano, la Alianza Colombo-Francesa, religiosos como la Iglesia de San Antonio de Padua y de transporte como la Estación San Antonio del Metro.

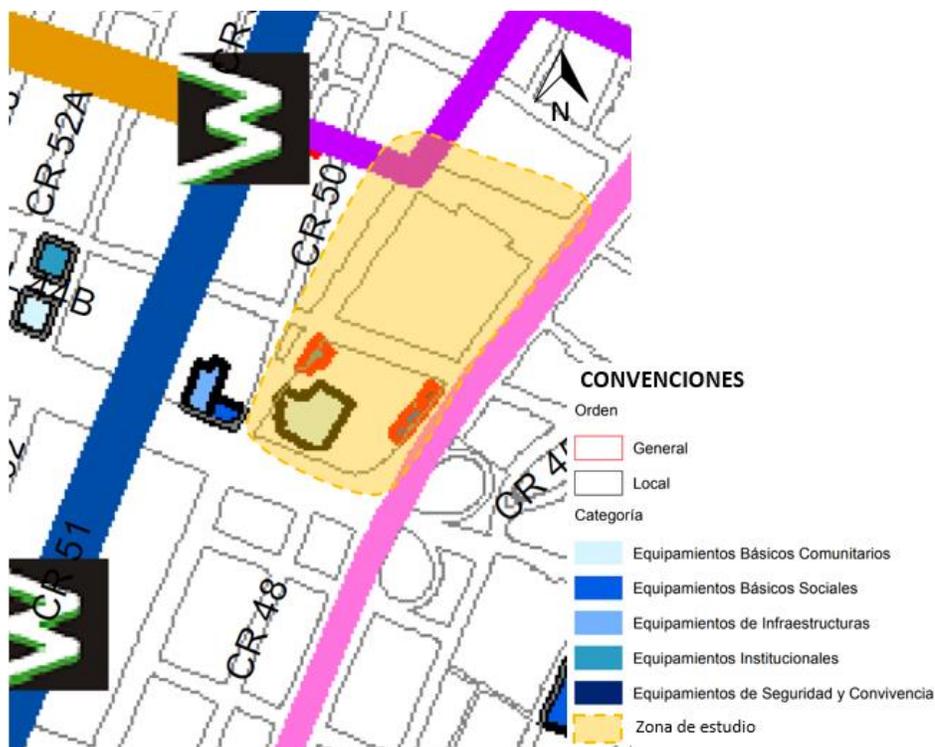


Figura 35. Usos generales del suelo urbano

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.

Accesibilidad a la zona de estudio:

Para acceder a la zona de estudio en vehículos motorizados, se tienen las siguientes opciones (ver Figura 36):

- Desde el norte: a través de la carrera 46 (Avenida Oriental) la cual conecta con la calle 45 (Amador) y calle 44 (San Juan).
- Desde el sur: a través de la carrera 49 (Junín) la cual conecta con la calle 44 (San Juan), calle 45 (Amador) y calle 47 (Bombona).
- Desde el occidente: mediante la calle 44 (San Juan), calle 45 (Amador) y calle 47 (Bombona), las cuales brindan conexión con la carrera 49 (Junín)
- Desde el oriente: a través de la calle 45 (Amador) y calle 44 (San Juan) que conecta con la carrera 46 (Av. Oriental) y carrera 49 (Junín).

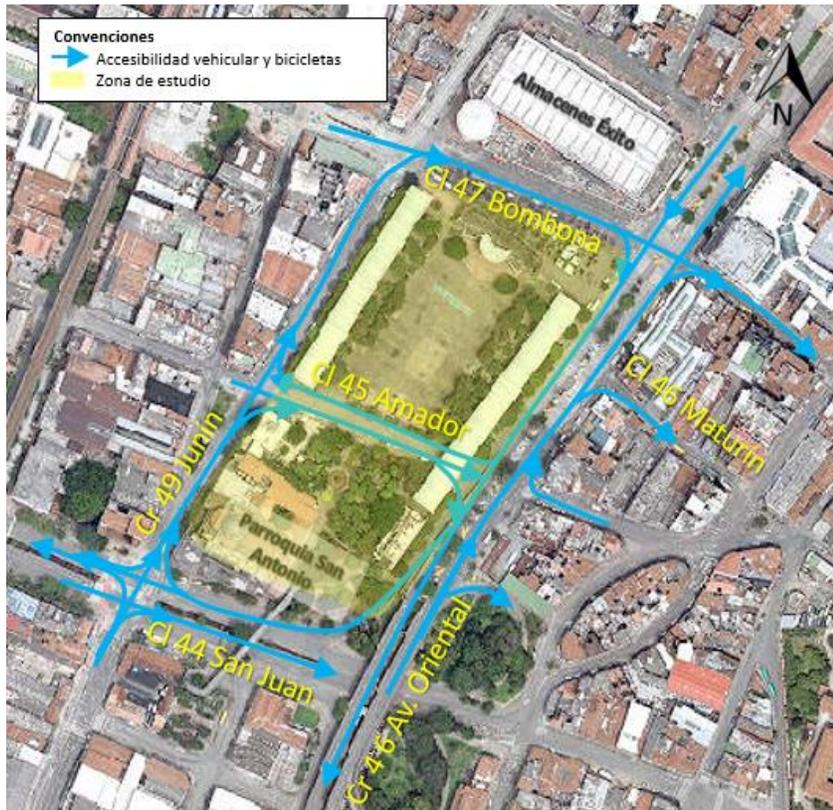


Figura 36. Accesibilidad vehicular a la zona de estudio.

Fuente: Modificado de (Alcaldía de Medellín, Mapas Medellín, 2018).

Para acceder a la zona de estudio en bicicleta, se puede hacer de manera segregada mediante la ciclorruta existente al costado occidental de la red, donde se tiene circulación sobre la carrera 50 (Palacé), la cual se conecta con la calle 44 (San Juan) (ver Figura 37).

Los ciclistas también pueden acceder a la zona de estudio compartiendo los carriles vehiculares relacionados para el acceso al vehículo particular.

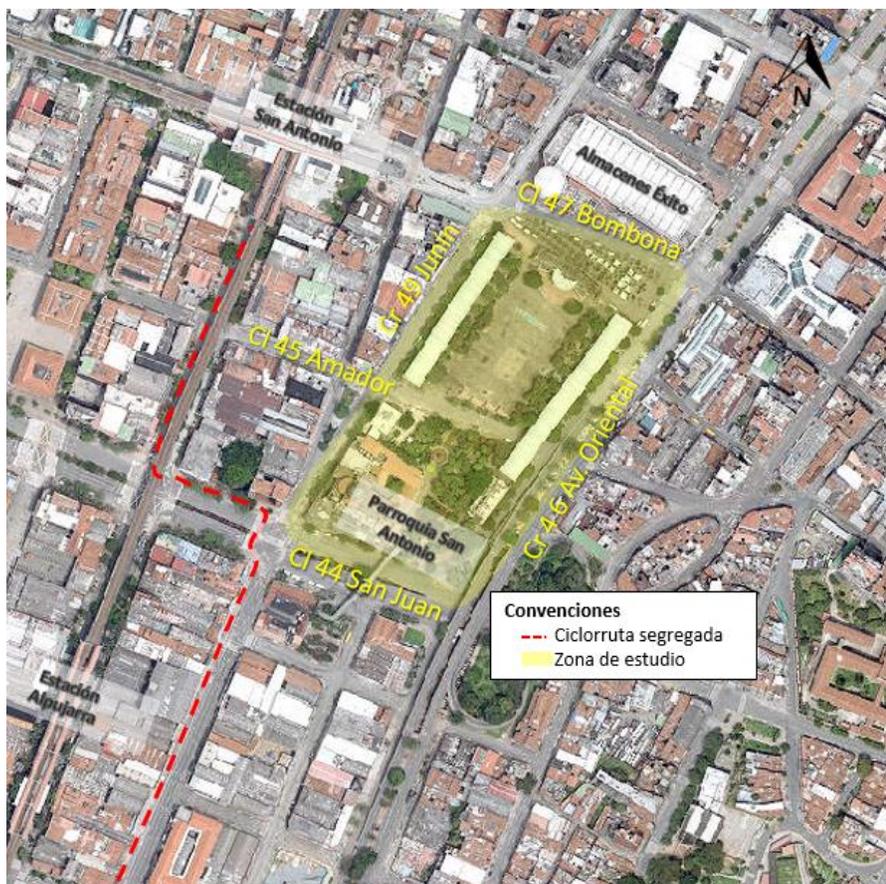


Figura 37. Accesibilidad ciclista a la zona de estudio.

Fuente: Modificado de (Alcaldía de Medellín, Mapas Medellín, 2018).

Los peatones pueden acceder a la zona de estudio a través de los andenes ubicados en ambos costados de las calles y carreras que conforman la red. Se cuenta con cuatro pasos peatonales regulados por semaforización los cuales son las intersecciones de la carrera 49 (Junín) con calles 47 (Bombona) y calle 44 (San Juan) y la carrera 46 (Av. Oriental) con calles 47 (Bombona) y calle 46 (Maturín) (ver Figura 38).

Cerca de la zona de estudio al costado noroccidental, transita el Tranvía, el cual recorre la calle 47 (Bombona) donde se integra con la estación San Antonio del Metro y luego circula sobre la carrera 49 (Junín). Igualmente, en las inmediaciones del polígono de planificación se ubican las estaciones San Antonio y Alpujarra del Metro que movilizan usuarios al centro de la ciudad.

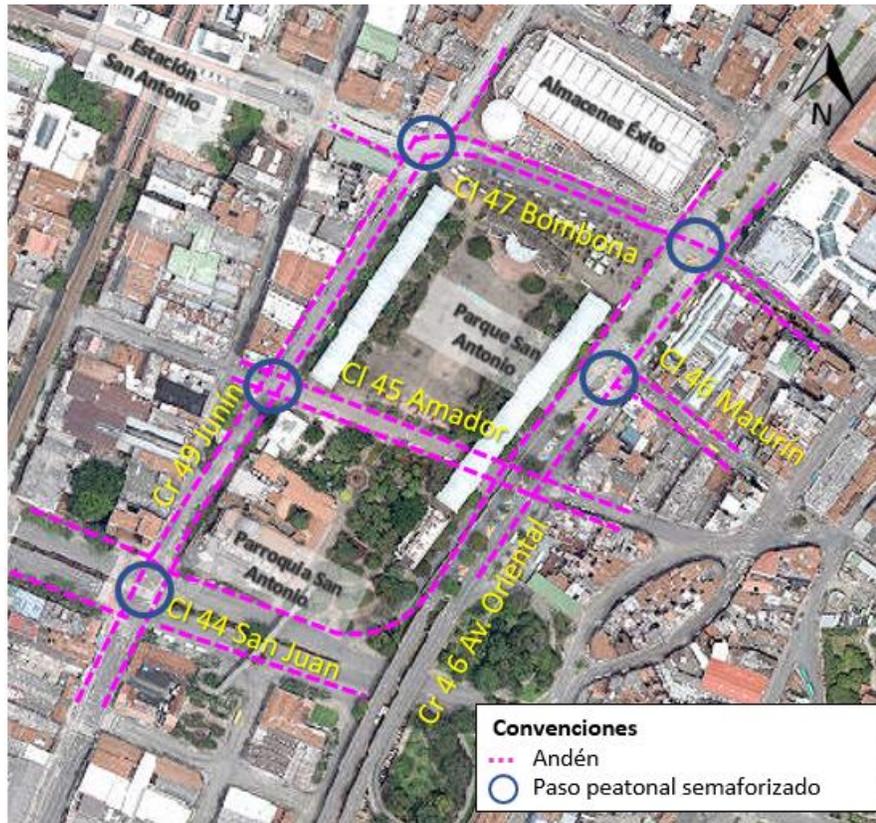


Figura 38. Accesibilidad peatonal a la zona de estudio.

Fuente: Modificado de (Alcaldía de Medellín, Mapas Medellín, 2018).

Sentidos viales:

En general, la carrera 46 (Avenida Oriental) presenta una doble calzada, la cual permite la circulación en sentido Norte – Sur y Sur – Norte, con separador central. Además, presenta un paso a desnivel (Puente vehicular) en el punto donde se intercepta con la calle 44 (San Juan).

La carrera 49 (Junín) es una vía unidireccional en sentido Sur-Norte, la cual antes de interceptarse con la calle 45 (Amador) se divide en 2 vías (calle 50 Palace y calle 49 Junín) ambas continúan en sentido Sur-Norte. Entre las calles 47 (Bombona) y 45 (Amador) se ubica una bahía, la cual es utilizada por el transporte público colectivo.

La calle 44 (San Juan), es una doble calzada bidireccional en sentido oriente-occidente y viceversa, con separador central arborizado.

La calle 45 (Amador) también es bidireccional en sentido oriente-occidente y viceversa, pero sin separador central, por lo que cuenta con una demarcación de piso que en la actualidad es deficiente y no presta su función de manera óptima.

La calle 47 (Bombona) es unidireccional en sentido occidente – oriente, entre la carrera 46 (Av. Oriental) y 49 (Junín) se ubica una bahía, la cual es utilizada por el transporte público colectivo.

Finalmente se encuentra la calle 46 (Maturín) es unidireccional en sentido occidente – oriente, la cual conecta con la carrera 46 (Av. Oriental) y la carrera 45.

Los sentidos de circulación y maniobras permitidas se muestra en la siguiente figura, adicionalmente el detalle por intersección de la cantidad de carriles puede ser consultado en el anexo “OU_SA_07 Sistema de Movilidad Actual_T”.

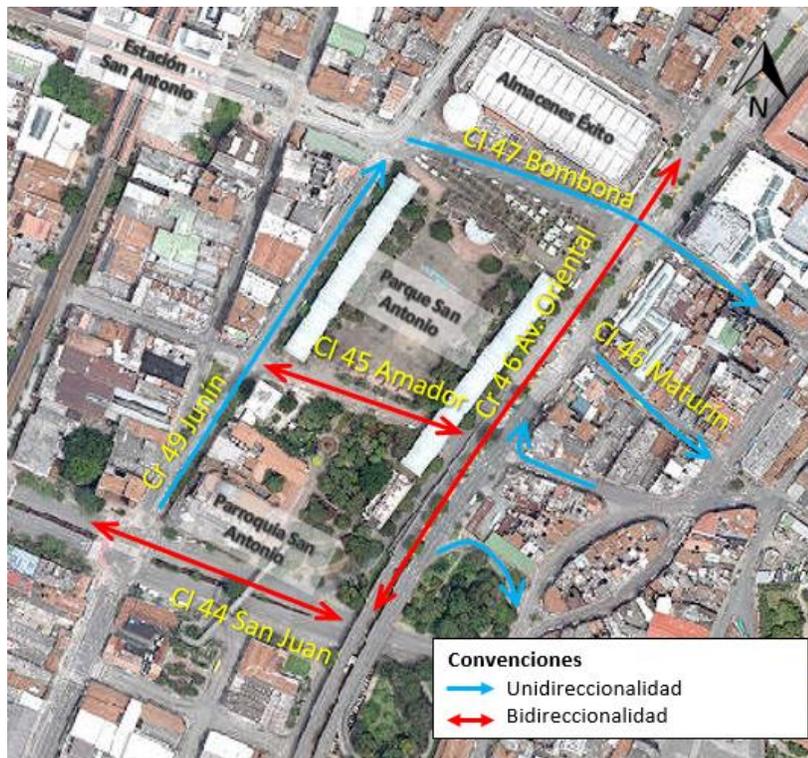


Figura 39. Sentidos Viales.

Fuente: Modificado de (Alcaldía de Medellín, Mapas Medellín, 2018).

Estado de las vías:

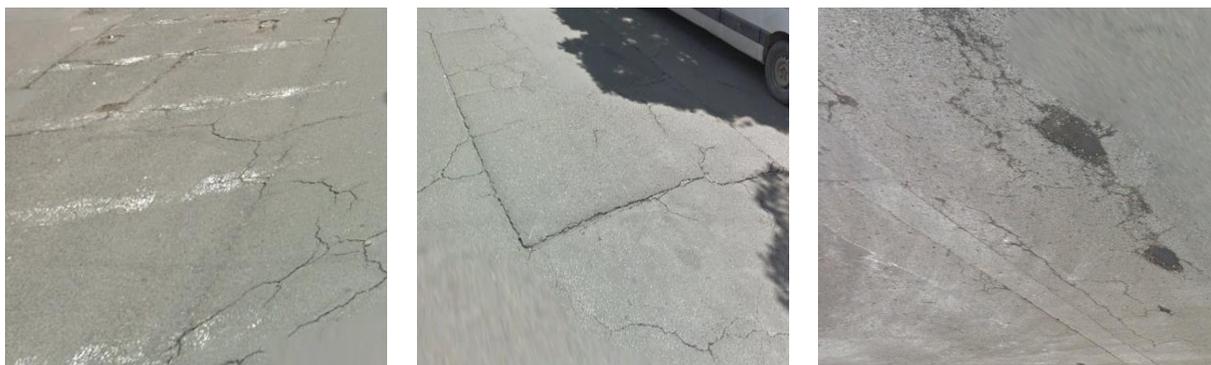
Pavimento: En general la red de análisis está estructurada con pavimento flexible. Sin embargo, sobre la carrera 46 (Av. Oriental) se observan losas de concreto, combinado con pavimento asfáltico.

Sobre la **carrera 46 (Av. Oriental)** existen algunas fisuras y agrietamientos sobre las losas de concreto, lo que es preocupante en términos de seguridad vial y fluidez vehicular.



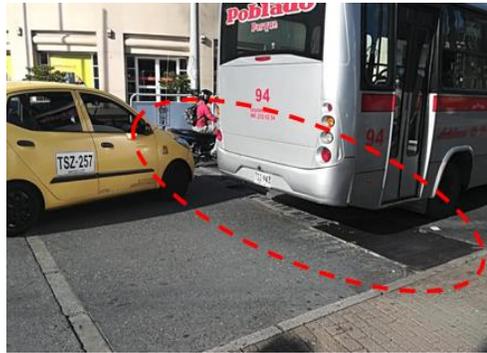
Registro fotográfico 1. Falla en el pavimento (fisuras) en dirección norte sur de la carrera 46.

La **carrera 49 (Junín)** está estructurado en pavimento flexible, sobre todo en el tramo vial que comprende la zona de estudio se observan agrietamientos, fisuras y hundimientos, donde se observan varios reparcheos de la calzada. Lo anterior, puede deberse al frecuente paso de buses vehiculares y de carga y su continuo estacionamiento sobre la carrera.



Registro fotográfico 2. Falla en el pavimento (fisuras) carrera 49 (Junín).

La **calle 44 (San Juan)** y la **calle 47 (Bombona)** están estructuradas en pavimento flexible, ambas en buen estado estructural, según lo comprendido en la zona de estudio. Sin embargo, algunos tramos sobre la calle 47 (Bombona) se observan con desprendimiento del material cerca de los paraderos del servicio público colectivo. Además, cerca de la intersección de la carrera 47 x calle 49 (Junín) se observa un desagüe intervenido con una placa de acero, lo cual afecta la velocidad de los vehículos.



Registro fotográfico 3. Desagüe intervenido con una placa de acero en la calle 47 (Bombona).



Registro fotográfico 4. Falla en el pavimento de la calle 47 (Bombona).

La **calle 45 (Amador)** está estructurada en adoquines en buen estado estructural. Esta vía y el tipo de pavimento está dirigido a promover la circulación peatonal y advertir a los conductores de vehículos sobre la presencia de peatones para circular con una adecuada atención del medio que lo rodea y velocidades moderadas.



Registro fotográfico 5. Pavimento sobre la calle 45 (Amador).

La **calle 46 (Maturín)** está estructurada en pavimento flexible, donde se observan varios deterioros en el material, con grietas y fisuras, algunos hundimientos de la banca.



Registro fotográfico 6. Falla en el pavimento de la calle 46 (Maturín).

Es recomendable realizar un plan de acción para solucionar las fallas en los pavimentos, de forma que estas fallas no interfieran en la fluidez, velocidad y capacidad de las vías relacionadas en el área de influencia.

Separadores viales: A lo largo del corredor de la carrera 46 (Av. Oriental) y calle 44 (San Juan) se cuenta con separador vial mixto, donde varía entre zona verde y una infraestructura rígida.



Figura 40. Separador vial mixto (zona verde – infraestructura rígida).

Sobre la carrera 49 (Junín) entre las calles 44 (San Juan) y calle 45 (Amador) se observa un bifurcador que divide la calle 50 (Palace) y la calle 49 (Junín), donde se observa desarrollo de un espacio público de esparcimiento y encuentro en la

categoría de zona verde recreacional que cuenta con andenes y mobiliario urbano en una geometría triangular.



Figura 41. Bifurcación – Separación entre calle 50 (Palace) y calle 49 (Junín).

La calle 45 (Amador) es de circulación bidireccional, sin embargo, no presenta separador físico, ni demarcación clara de su división en la circulación. Lo cual, no advierte al conductor, ni al peatón sobre el sentido de circulación de esta zona. Es recomendable, que se implemente demarcación de piso para darle la mayor información posible a los conductores y peatones que circulen sobre esta vía.



Registro fotográfico 7. Calle 45 (Amador).

La calle 46 (Maturín) y la calle 447 (Bombona) son unidireccionales y no tienen separadores viales.

Dinámica de estacionamiento: Sobre las vías que conforman la red de análisis, no existen zonas de estacionamiento regulado (ZER). Tampoco se observan

acopios de servicios público individual. Sin embargo, sobre la calle 45 (Amador) existe un acopio autorizado, pero en la actualidad no se evidencia su uso. De igual forma, se observó en las visitas de campo algunos estacionamientos no regulados de vehículos de carga y de vehículos particulares, los cuales se mencionarán por tramos viales a continuación:

Sobre la calle 47 (Bombona) se observa el acceso y salida a los parqueaderos del almacén Éxito de San Antonio (Parqueo fuera de la vía). Esta dinámica de estacionamiento interrumpe la fluidez de los vehículos al igual que la peatonal.



Registro fotográfico 8. Parqueaderos Almacén Éxito de San Antonio.

Sobre la calle 47 (Bombona) también se observa una bahía (al costado sur de dicha calle) destinada para el uso de ascenso y descenso de pasajeros de transporte público con alta demanda de pasajeros y de vehículos, lo cual dificulta la circulación en la zona, observándose congestión y colas de vehículos, en especial de buses.



Registro fotográfico 9. Estacionamiento de rutas de buses – calle 47 (Bombona).

Sobre la calle 46 (Maturín) se observa estacionamiento no regulado de vehículos de carga, afectando de forma importante la capacidad y fluidez de la vía y de los senderos peatonales (Ver Registro fotográfico 10 y 11). También se observa

estacionamiento de pequeños vehículos de ventas ambulantes, afectando la ocupación de la calzada de forma peligrosa. Esto último, también es aplicable a los senderos peatonales. Esta problemática será abordada desde la formulación del plan parcial y se harán las recomendaciones pertinentes para el manejo de la bahía y la sección vial en general.



Registro fotográfico 10. Estacionamiento de vehículos de carga – calle 46 (Maturín).

Sobre la calle 45 (Amador) se tienen los accesos y salidas del parqueadero público del parque San Antonio (este parqueo es fuera de la vía y de forma regulada).

Aunque se cuenta con amplios espacios de circulación vehicular y peatonal sobre esta calle, no se observa una adecuada regulación de parqueo sobre la vía. Sin embargo, se observa señalización de regulación donde se prohíbe estacionar, pero esta no es acatada, por lo contrario, se observa el uso de maletines y delineadores para generar espacios de parqueo de forma irregular. Esta situación de parqueo prohibido, incumpliendo la regulación fue evidenciada en varias visitas de campo, lo cual es preocupante puesto que afecta la capacidad, visibilidad y fluidez de los vehículos, y en especial de los peatones y personas de movilidad reducida.

Es recomendable destinar sitios de parqueo controlado, en especial para evitar entorpecer la circulación sobre esta vía, que por su estructura (adoquines) está destinada a incentivar la movilidad peatonal. Estas estrategias y recomendaciones serán abordadas desde la formulación del Plan Parcial y deberán ser tenidas en cuenta para el desarrollo del proyecto urbanístico.



Registro fotográfico 12. Parqueaderos públicos del parque de San Antonio - calle 45 (Amador)



Registro fotográfico 13. Parqueo sobre la vía prohibido - calle 45 (Amador).

Sobre la calle 44 (San Juan) comprendida dentro de la zona de estudio, no se observa parqueadero públicos o privados de vehículos. Se tienen paraderos de rutas de transporte público sobre ambos sentidos de la vía, donde el costado norte y sur de esta vía no se cuenta con bahías, por lo que las paradas se realizan sobre el carril cercano al andén existente.

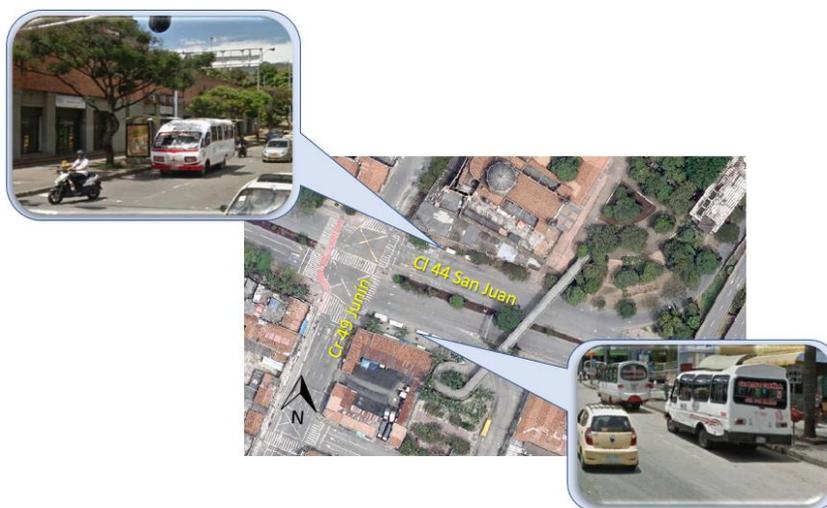


Figura. 42. Paraderos de rutas de transporte público - calle 44 (San Juan).

La carrera 49 (Junín) sobre la manzana sur, cuenta con varios parqueaderos públicos fuera de la vía, los cuales en su mayoría son solo para el uso de motocicletas. Sin embargo, este servicio de entrada y salida de vehículos sobre los andenes se convierte en una interacción peligrosa, afectando la fluidez y visibilidad peatonal.



Figura 43. Parqueaderos - carrera 49 (Junín).

Sobre la carrera 49 (Junín) se observan vehículos parqueados, en su mayoría invadiendo el costado oriental de esta vía, lo cual disminuye la capacidad de la calzada y afecta la visibilidad y seguridad vial. Es importante regular el parqueo de vehículos sobre este tramo vial, puesto que se cuenta con alta demanda vehicular

en especial de rutas de transporte público, igualmente se ve afectado de forma importante la movilidad peatonal de la zona.



Figura 44. Parqueo sobre la vía – carrera 49 (Junín).

Sobre la carrera 46 (Av. Oriental) no se observa parqueaderos fuera o dentro de vía de vehículos particulares. Sin embargo, se tiene diferentes paraderos de rutas de buses de transporte público, por lo cual es importante dar prioridad a este modo de transporte, evitando parqueos sobre la vía no regulados que afecten la capacidad y visibilidad de la zona. También, se observa una señal de cargue/descargue sobre la carrera, cerca de la intersección con calle 47.

Señalización y dispositivos de control de tránsito:

En general, dentro de la zona de estudio se observa una presencia importante de señalización, tanto vertical como horizontal o demarcaciones, la cual es dirigida a la regulación, prevención e información de los actores vehiculares y peatonales en la zona de interés.

Con respecto a los dispositivos de control de tránsito dentro en el corredor de análisis, se encuentran de cinco (5) intersecciones semaforizadas. Adicionalmente, como se observa en la Figura. 45 se encuentran dispositivos del Sistema Inteligente de Movilidad de Medellín como Cámaras de Apoyo a la Red Semafórica (ARS), cámaras del circuito cerrado de televisión (CCTV), Paneles de Mensajería Variable (PMV) y cámaras de foto-detección.



Figura. 45 Dispositivos del SIMM.

También, se relaciona la ubicación de cámaras o dispositivos de la empresa de seguridad urbana (ESU), las cuales se ilustran a continuación:

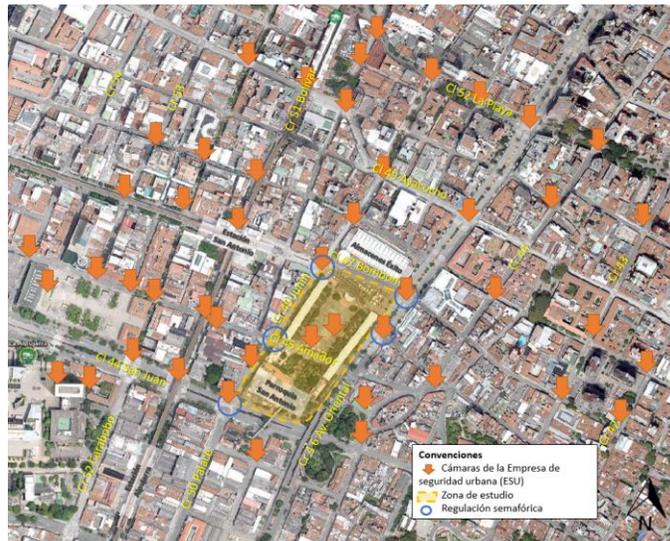


Figura 46. Dispositivos de la Empresa de seguridad Urbana – ESU.

Incidentes viales

Del total de incidentes ocurridos en la ciudad de Medellín, en la zona de análisis, durante los últimos tres años (2015 – 2017) se han presentado 1 229 incidentes, de

los cuales el 63% son con daños a la propiedad (sólo daños) y el 37% con víctimas lesionadas (heridos). No se registran accidentes con víctimas mortales.

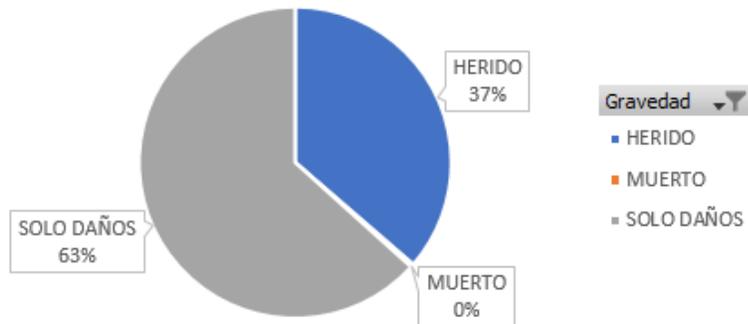


Figura 47. Incidentes por tipo y gravedad (2015 – 2017).
Fuente: Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018.

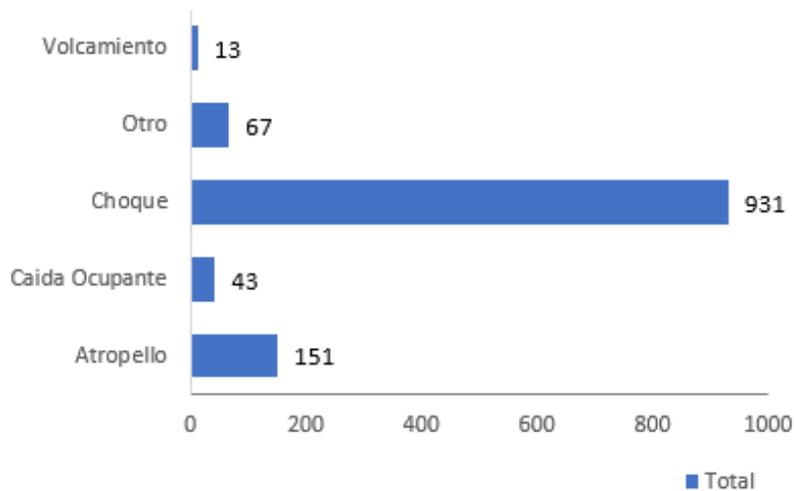


Figura 48. Incidentes por tipo (2015 – 2017).
Fuente: Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018.

El incidente más frecuente dentro del corredor de estudio es el choque, seguido por otros incidentes como son los atropellos. Durante los 12 meses del año, los meses con mayor cantidad de incidentes ocurridos son junio y julio, y los meses con menor cantidad de incidentes ocurridos son abril, mayo y diciembre.

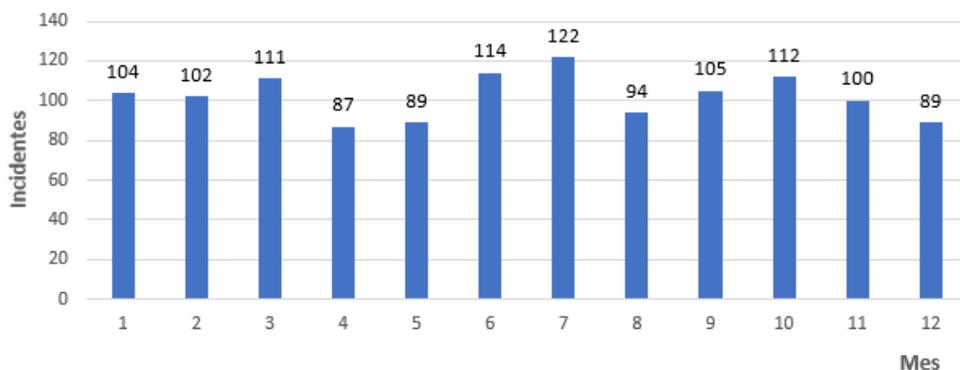


Figura 49. Incidentes por mes (2015 – 2017).

Fuente: (Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018).

Analizando los incidentes registrados con un radio de influencia de 50 metros alrededor de las intersecciones del corredor estudio, se tiene que la intersección de la carrera 46 (Av. Oriental) con calle 47 (Bombona) presenta la mayor cantidad de incidentes en la zona de estudio (23% del total de incidentes).

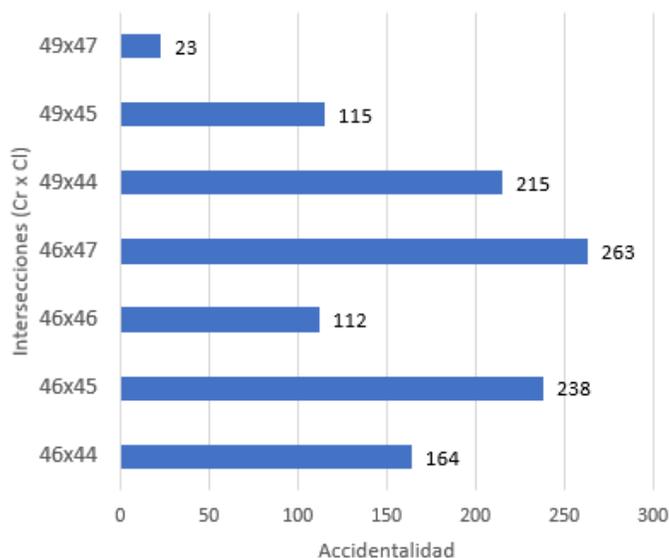


Figura 50. Total de incidentes por intersección.

Fuente: (Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018).

Discriminando los incidentes por gravedad, la intersección de la carrera 46 (Av. Oriental) con calle 47 (Bombona) presenta la mayor cantidad de incidentes con heridos y de solo daños.

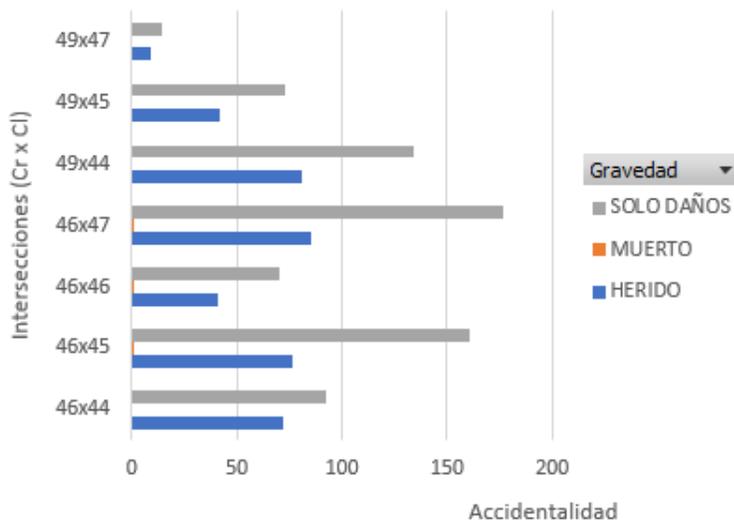


Figura 51. Incidentes por gravedad para cada intersección.

Fuente: (Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018).

A continuación, se relaciona un mapa de calor en referencia a la accidentalidad de los años 2015-2017, de la zona de estudio.



Figura 52. Mapa de calor de accidentalidad (2015-2017).

Fuente: (Secretaría de Movilidad de Medellín, 2018).

Puntos de conflicto

A continuación, se presentan los puntos de conflicto según su convergencia, divergencia y cruce, en las intersecciones del corredor de estudio. Los conflictos presentados desde el punto de vista de la movilidad y el tránsito, se refieren al cruce de maniobras entre los diferentes actores de la vía, los cuales se solucionan para esta zona mediante la utilización de semaforización con tiempos determinados para cada tipología de vehículo o peatón.

Carrera 49 (Junín) con calle 44 (San Juan)

Actualmente es un paso regulado por semáforo para vehículos, peatones y de ciclistas. Se observan seis (6) maniobras vehiculares, cuatro (4) peatonales y una (1) de ciclista.

En general, se obtienen dos (2) conflictos de divergencia, tres (3) de convergencia debido a los giros en la intersección y 16 de cruce, donde la mayoría de producen por la interacción entre los movimientos peatonales y los vehiculares.

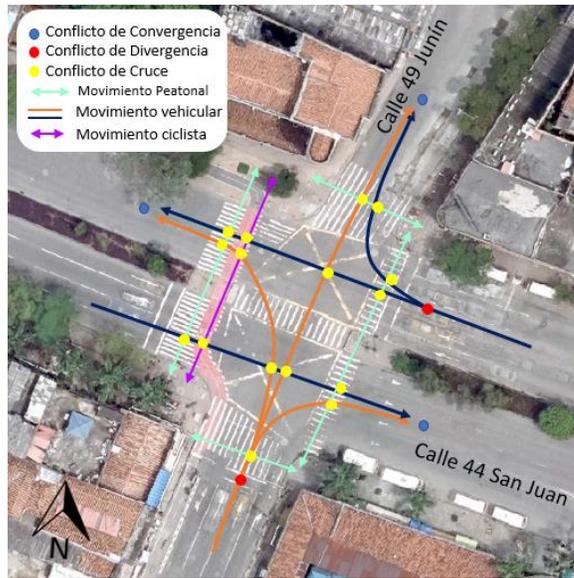


Figura 53. Puntos de conflictos – Carrera 49(Junín) con calle 44 (San Juan).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Carrera 49 (Junín) con calle 45 (Amador)

Actualmente es un paso regulado por semáforo para vehículos y peatones. Se observan cuatro (4) maniobras vehiculares y cuatro (4) peatonales.

En general, se obtienen dos (2) conflictos de divergencia, dos (2) de convergencia debido a los giros en la intersección y nueve (9) de cruce, donde la mayoría se producen por la interacción entre los movimientos peatonales y los vehiculares.

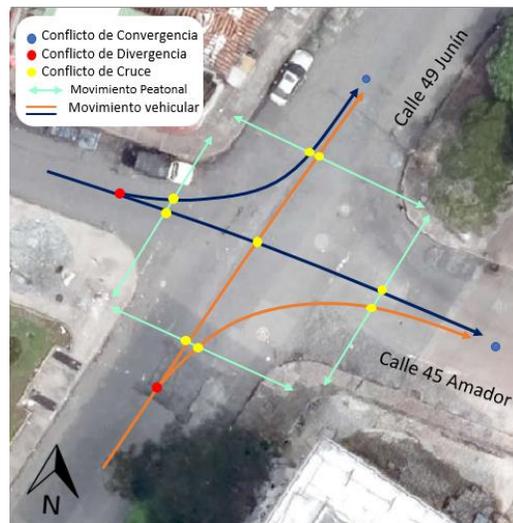


Figura 54. Puntos de conflictos – Carrera 49(Junín) con calle 45 (Amador).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Carrera 49 (Junín) con calle 47 (Bomboná)

Actualmente es un paso regulado por semáforo de vehículos y peatones. La circulación vehicular es permitida en sentido sur oriental. Es decir, solo el giro a derecha, de esta forma los flujos provenientes desde la carrera 49 (Junín) pueden continuar su circulación por la calle 47 (Bombona).

En general, se obtienen seis (6) conflictos de cruce, producidos por la interacción entre los movimientos peatonales, los vehiculares y los tranviarios.

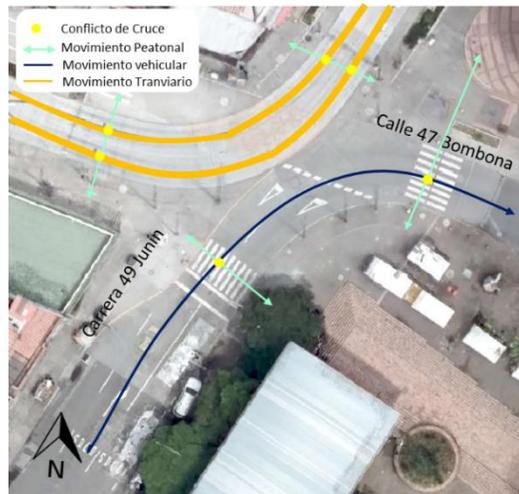


Figura 55. Puntos de conflictos – Carrera 49(Junín) con calle 47 (Bombona).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 47 (Bombona)

Actualmente es un paso regulado por semáforo para vehículos y peatones. Se observan seis (6) maniobras vehiculares y cuatro (4) peatonales.

En general, se obtienen dos (2) conflictos de divergencia, tres (3) de convergencia debido a los giros en la intersección y quince (15) de cruce, donde la mayoría de producen por la interacción entre los movimientos peatonales y los vehiculares.

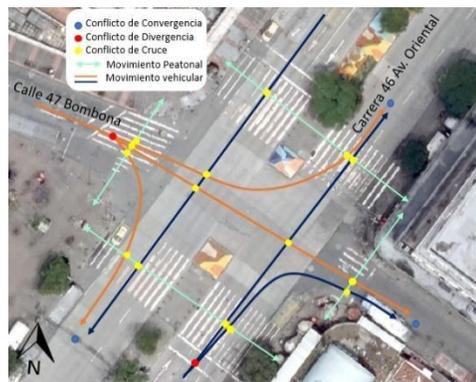


Figura 56. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 47 (Bombona).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 46 (Maturín)

Actualmente es un paso regulado por semáforo para vehículos y peatones. Se observan tres (3) maniobras vehiculares y dos (2) peatonales.

En general, se obtienen un (1) conflicto de divergencia y tres (3) de cruce, producidos por la interacción entre los movimientos peatonales y los vehiculares.



Figura 57. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 46 (Maturín).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 45 (Amador)

Actualmente es un paso regulado a prioridad para vehículos y peatones. Se observan seis (6) maniobras vehiculares y dos (2) peatonales.

En general, se obtienen un (1) conflicto de divergencia, dos (2) de convergencia debido a los giros en la intersección y tres (3) de cruce, donde la mayoría de producen por la interacción entre los movimientos peatonales y los vehiculares.



Figura 58. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 45 (Amador).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 44 (San Juan)

Actualmente es un paso regulado a prioridad para vehículos y peatones. Se observan cinco (5) maniobras vehiculares y dos (2) peatonales. Igualmente, se tiene un puente peatonal a desnivel el cual cruza la calle 44 (San Juan).

En general, se obtienen un (1) conflicto de divergencia, dos (2) de convergencia debido a los giros en la intersección y cuatro (4) de cruce, donde la mayoría de producen por la interacción entre los movimientos peatonales y los vehiculares.



Figura 59. Puntos de conflictos – Carrera 46 (Av. Oriental) con calle 44 (San Juan).

Fuente: Modificado de MAPGIS5.

Características de operación

Consideraciones generales

A continuación, se presentan las consideraciones para tener en cuenta para la evaluación de las características de operación:

- Se usan las herramientas de microsimulación Aimsun para analizar las características operacionales de tránsito y de planeamiento semafórico. Por otro lado, se utiliza Lisa+ 6.2.0 para los planes semafóricos propuestos de los escenarios analizados.
- Los planes semafóricos actuales fueron suministrados por la Secretaria de Movilidad de Medellín (SMM)
- Para los planes semafóricos actuales se adopta la codificación definida por Siemens:

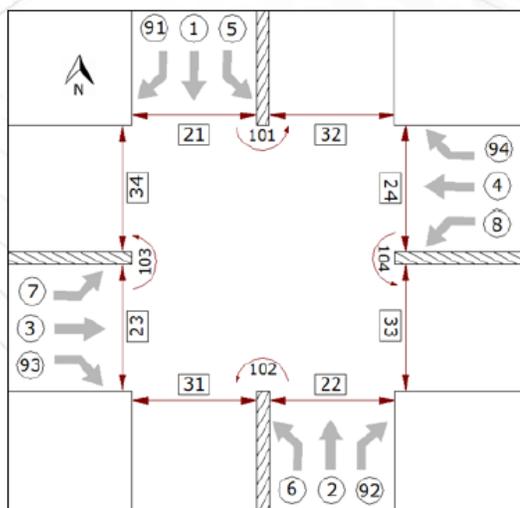


Figura 60. Codificación Rilsa.

Situación actual

La zona de estudio está ubicada entre la carrera 46 (Av. Oriental) y la carrera 49 (Junín) entre la calle 44 (San Juan) y la calle 47 (Bombona), en la comuna 10 del municipio de Medellín. En la zona de estudio, se cuenta con cinco (5) intersecciones semaforizadas, tres (3) sobre la carrera 49 (Junín) y dos (2) sobre la carrera 46 (Av. Oriental). Tal y como se describe en la ubicación de la zona de estudio (situación actual). Ver Figura 32.

Se resalta que la red de estudio presenta vías con alta demanda vehicular y alta presencia de rutas de transporte público, por lo que gran parte de las rutas que circulan por el centro de la ciudad, transitan sobre las calles 44 (San Juan) y 47(Bombona), y carrera 49 (Junín) y 46 (Av. Oriental).

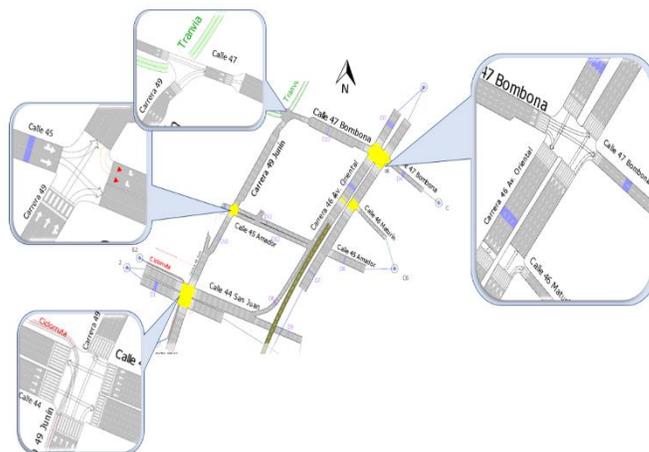


Figura 61. Situación actual sistema vial.

Las intersecciones semaforizadas cuentan con regulación para permitir el paso de los peatones.

A continuación, se muestran las características operacionales de tránsito obtenidas para el corredor analizado.

Tabla 4. Variables operacionales del tránsito según micro simulador Aimsun – Situación actual.

Serie Temporal	Unidades	Situación Actual
Consumo de Combustible - Coche	l	900
Emisión IEM - CO2 - Coche	g	1922287
Emisión IEM - PM - Coche	g	464
Densidad - Coche	veh/km	38
Tiempo de Demora - Coche	seg/km	218
Tiempo de Viaje - Coche	seg/km	356
Velocidad Harmónica - Coche	km/h	13
Cola Media - Coche	veh	566

Tabla 5. Variables operacionales del tránsito según análisis semafórico en Lisa – Situación actual.

	Grado de saturación	Tiempo de espera (segundos)
Carrera 46 (Avenida Oriental) con calle 47 (Bombona)	0,80	314
Carrera 46 (Avenida Oriental) con calle 46 (Maturín)	0,80	314
Carrera 49 (Junín) con calle 44 (San Juan)	0,96	378
Carrera 49 (Junín) con calle 45 (Amador)	0,39	21
Carrera 49 (Junín) con calle 47 (Bombona)	0,82	38

En general se cuenta con una baja velocidad vehicular por tratarse de tramos con regulación semafórica (flujo interrumpido) y alta demanda vehicular.

3.2.3 Sistema de Movilidad Peatonal

Movilidad no motorizada

De acuerdo con el POT la movilidad y accesibilidad se fundamentan en la concepción integral y equilibrada del espacio público como elemento articulador de las relaciones funcionales tanto vehiculares como peatonales y ambientales. Dentro de la zona de estudio los elementos de este componente son (ver Figura 62):

Peatones

Está conformada por todos los ejes viales de uso peatonal o mixto. Dentro de la zona de estudio se encuentra la siguiente subcategoría:

Anden: Franja longitudinal ubicada a los costados de la vía, destinada exclusivamente a la circulación de peatones. Es uno de los elementos de la sección vial. Se compone de: Franja de amueblamiento y/o zona verde y franja de

circulación peatonal (Alcaldía de Medellín, Plan de Ordenamiento Territorial, 2014). Dentro de la zona de estudio la franja de circulación peatonal está presente en ambos costados a lo largo de la carrera 46 (Av. Oriental), carrera 49 (Junín), calle 44 (San Juan), calle 45 (Amador), calle 46 (Maturín) y calle 47 Bombona.

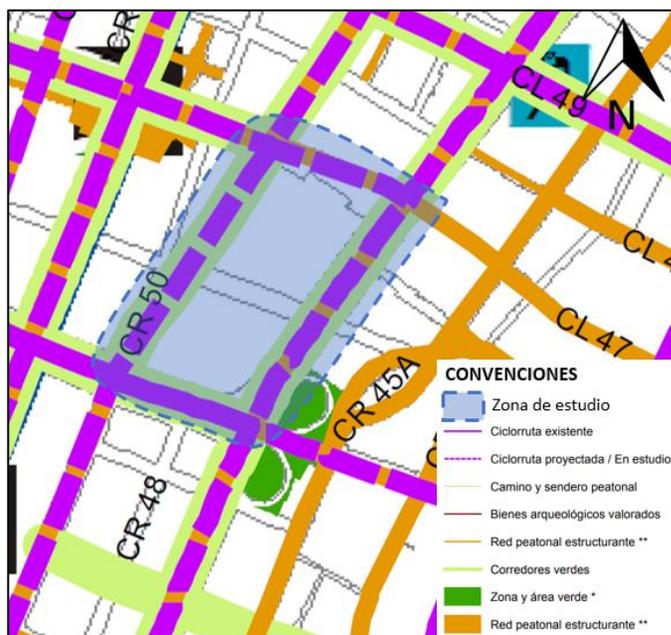


Figura 62. Movilidad no motorizada.

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014.

Accesibilidad a la zona de estudio

Estado de los Andenes

A partir de diferentes visitas al sitio de análisis, se identifica el estado actual de los andenes, por lo que a nivel de estructura se tiene:

- La carrera 46 (Av. Oriental), la calle 44 (San Juan), calle 45 (Amador) cuentan con andén peatonal a ambos costados de la vía estructurado con adoquines.
- La carrera 49 (Junín) al costado occidental el andén, está estructurado con losas de concreto y al costado oriental está estructurada con adoquines.
- La carrera 47 (Bombona) al costado norte del andén, está estructurado con losas de concreto y al costado oriental está estructurada con adoquines.

- Finalmente, la calle 46 (Maturín) cuenta con andenes estructurados con losas de concreto a ambos costados de la vía.

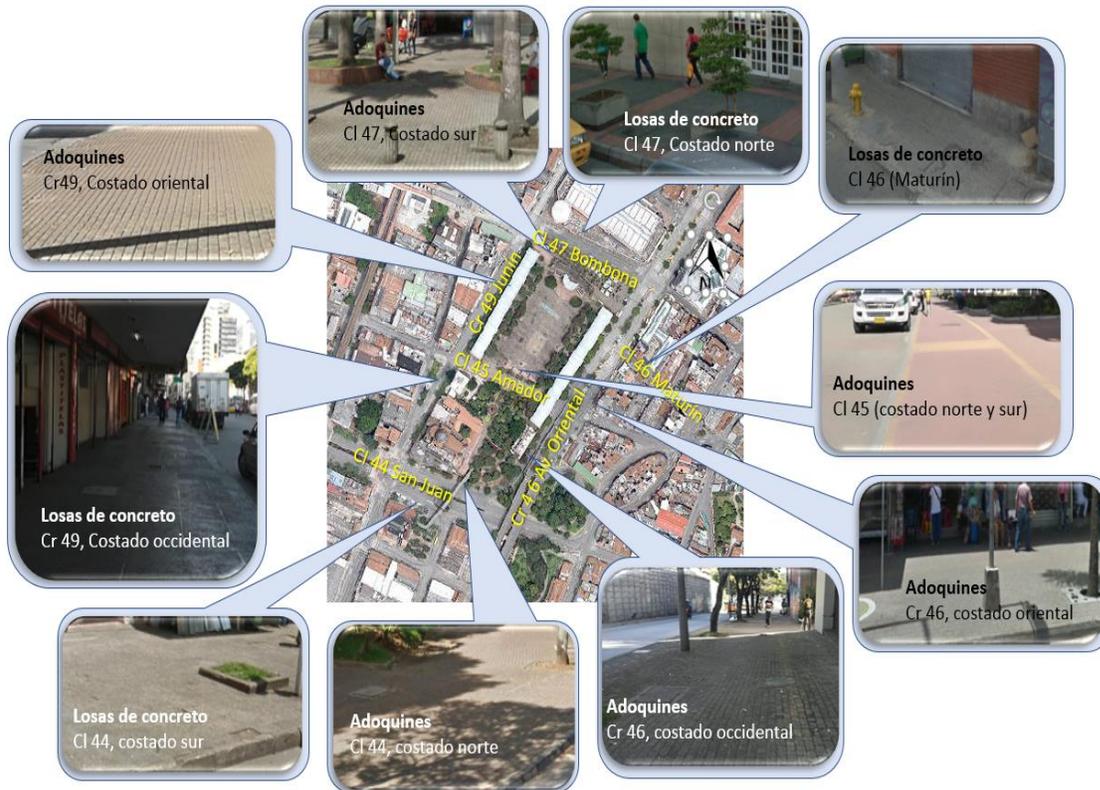


Figura 63. Andenes Parque San Antonio.

Fuente: Modificado de (Alcaldía de Medellín, Mapas Medellín, 2018).

Los andenes o franjas de circulación de la **carrera 46 (Av. Oriental)** cuentan con amplios espacios de circulación, al igual que una alta demanda peatonal. El estado estructural de los senderos es bueno y está acompañado de arborización para generar un ambiente más atractivo para la circulación del peatón. Igualmente, cuenta con postes de iluminación que apoyan la visibilidad nocturna de la circulación peatonal.



Registro fotográfico 14. Andenes sobre la carrera 46 (Av. Oriental).

Para la **carrera 49 (Junín)** se observa alta presencia de vendedores ambulantes (obstaculizando el ancho útil para la circulación del andén) y un alto flujo peatonal. En general, se tiene un buen estado estructural de los andenes. Sin embargo, algunas zonas sobre la carrera 49 en inmediaciones del área de intervención se observan deterioros como el desprendimiento de adoquines.



Registro fotográfico 15. Andén sobre la carrera 49 (Junín) al costado occidental del Parque San Antonio.

Se resalta en la zona de estudio, la implementación de rampas en los andenes y franjas táctiles, como apoyo la circulación de personas con movilidad reducida sobre algunos tramos de la carrera 46 (Av. Oriental) y la carrera 49 (Junín).



Registro fotográfico 16. Rampas sobre sendero peatonal de la carrera 49 (Junín) para personas con movilidad reducida.

En la mitad de las manzanas (sur y norte) del parque de San Antonio, se cuenta con la **calle 45 (Amador)**. Sobre esta calle se observa un sendero peatonal amplio en buen estado estructural. Sin embargo, se cuenta con el acceso al parqueadero público del parque, el cual limita la movilidad peatonal. Igualmente, se resalta el parqueo de vehículos sobre la vía, por lo cual no se respeta la regulación establecida y obstaculiza la fluidez de los peatones.



Registro fotográfico 17. Anden sobre la carrera 45(Amador) y Parqueadero público del parque.

La **calle 44 (San Juan)** cuenta con amplios senderos peatonales, en un buen estado estructural, donde se cuenta con arborización y zonas verdes, generando espacios agradables para la circulación peatonal. También, cuenta con postes de iluminarias, para apoyar la visibilidad en la circulación de los peatones y de los vehículos.



Registro fotográfico 18. Anden peatonal sobre el costado norte de la carrera 44 (San Juan).

Los andenes de la **calle 47 (Bombona)** en general se observan en buen estado estructural. El sendero del costado norte presenta el acceso y salida de los parqueaderos del Éxito de San Antonio, entorpeciendo la movilidad peatonal, en especial de las personas con movilidad reducida, lo cual es peligroso, puesto que el peaton debe bajar al nivel del vehículo (del anden al pavimento) por lo que se recomienda implementar ponpeyanos o alguna infraestructura que no obligue al peaton cambios peligrosos de nivel en su circulación y que regule de forma más segura los vehiculos. (Ver Registro fotográfico 19)

El anden del costado sur de la calle 47 (Bombona) se encuentra ocupado por varias casetas de artesanias, intervenciones con arboles y bolardos en concreto. Se resalta que los bolardos son una barrera petonal, que entorpece la movilidad (en especial de las personas con movilidad reducida) y se hacen innecesarias en la zona.



Registro fotográfico 19. Intersección peligrosa por condiciones del sendero

peatonal – calle 47.



Registro fotográfico 20. Andén peatonal sobre calle 47 (Bombona).

Finalmente, se tiene la **calle 46 (Maturín)** la cual cuenta con andén en ambos costados de la vía con losas de concreto en un estado deficiente, donde se observan varias fisuras estructurales, hundimientos y desprendiendo del material del sendero. Además, se observa una importante invasión del andén existente por parte de los vendedores ambulantes y vehículos parqueados sobre dicho andén, lo que genera que el peatón invada la calzada interactuando de forma peligrosa con los vehículos.



Registro fotográfico 21. Andén peatonal sobre calle 46 (Maturín).

Para el espacio peatonal destinado dentro de las dos manzanas que conforman el parque se tiene que está estructurado con adoquines en su mayoría en buen estado, cuanta con amplios espacios de circulación y dispersión



Registro fotográfico 22. Andén peatonal sobre calle 46 (Maturín).

En general, se resalta la importancia de seguir complementando, reforzando y manteniendo en todos los senderos peatonales mencionados, las franjas táctiles, las rampas peatonales, entre otros elementos que apoyen la movilidad de las personas, en especial de quienes presentan movilidad reducida.

Igualmente, es recomendable el control de ventas ambulantes no reguladas (en especial sobre la carrera 49 (Junín) y calle 47 (Bombona) para mejorar la capacidad y la libre circulación de los peatones, aumentando en temas de seguridad, fluidez y visibilidad.

Otras infraestructuras

Sobre el costado suroccidental de la red de análisis, sobre la calle 50 (Palace) se tiene la implementación de una ciclorruta, la cual se intercepta con la calle 44 (San Juan) para continuar su circulación sobre dicha calle y luego tomar la carrera 51 (Bolívar).



Registro fotográfico 23. Cicloinfraestructura.

En general, se observa en un buen estado la demarcación de la ciclorruta, la cual cuenta con amplios espacios de circulación y regulación semafórica para su cruce

sobre la calle 44 (San Juan). Se resalta que este tipo de intervenciones aumenta la movilidad sostenible de la zona, la cual se complementa con los servicios del sistema de transporte masivo de la ciudad y ayuda a promover buenas prácticas de desplazamiento, reduce la huella de contaminación y mejora la calidad de vida de las personas. Seguir incentivando estos modos de transporte sostenibles, es de vital importancia en cuanto a la evolución de la movilidad inteligente.

A continuación, se ilustran las ciclorrutas existentes y proyectadas en la zona de influencia del Parque San Antonio, según la plataforma de datos abiertos del Gobierno digital de Colombia, para el municipio de Medellín. (Ministerio de tecnologías de la información y las comunicaciones , 2018)

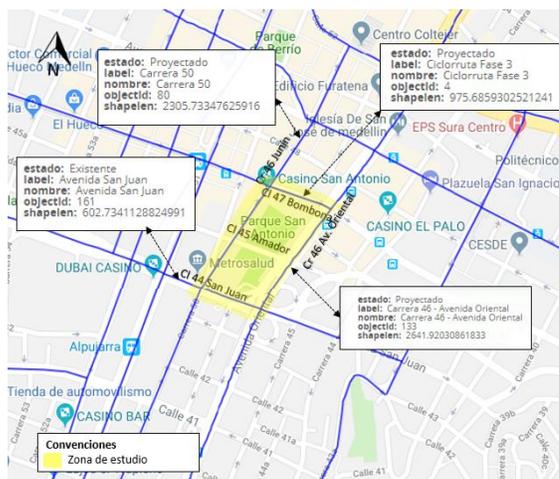


Figura 64. Ciclorrutas Medellín.

(Ministerio de tecnologías de la información y las comunicaciones , 2018).

Identificación de malas prácticas

En la zona de interés se observaron la realización de malas prácticas, lo cual puede deberse a la atracción de viajes vehiculares y peatonales, que se generan por el uso del suelo, en especial comercial, que son atendidas por las diversas conexiones viales y servicios públicos de transporte.

Se observa una alta participación de vendedores ambulantes no regulados en todos los andenes relacionados en la zona de interés, en especial cerca de los paraderos establecidos para el servicio público colectivo. Esta mala práctica, afecta las zonas de espera para pasajeros y entorpece la movilidad peatonal, en especial de las personas con movilidad reducida. En algunos casos, los vendedores ambulantes interactúan de forma peligrosa con los flujos vehiculares circulantes en la zona.

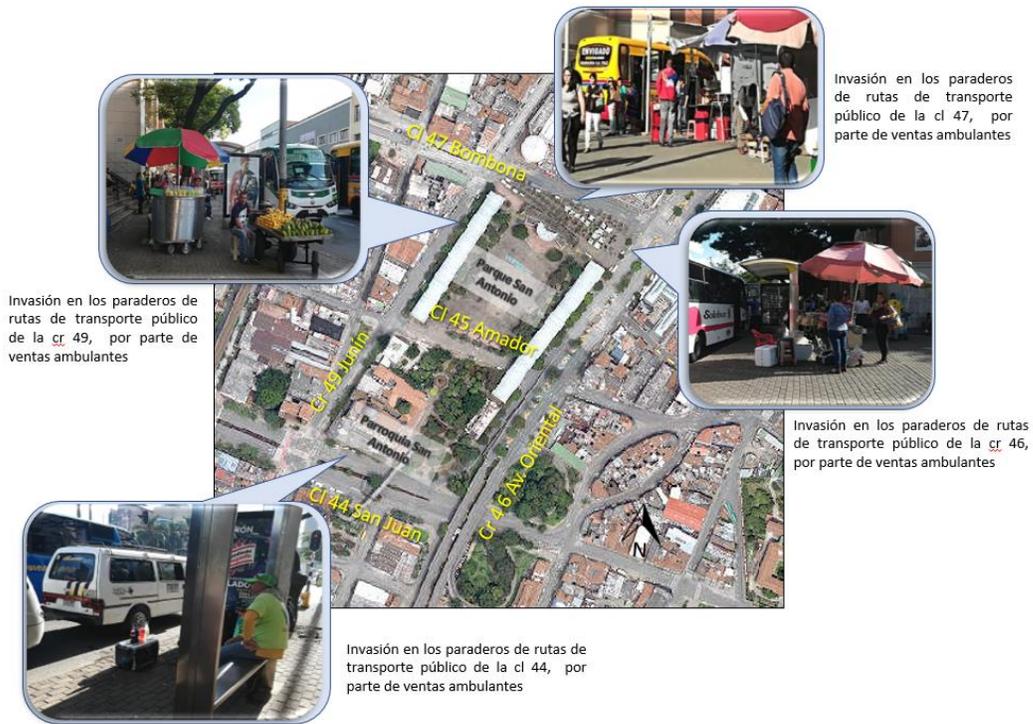


Figura 65. Invasión de paraderos de rutas de transporte público.

Sobre la carrera 49 (Junín) se cuenta con un amplio espacio peatonal, sin embargo, las ventas ambulantes en muchos casos invaden casi el cien por ciento del ancho del andén, obligando a los peatones a invadir la calzada vehicular e interactuar de forma peligrosa con los vehículos. Es importante regular este tipo de prácticas para evitar la ocurrencia de accidentes, mejorar la fluidez y capacidad de la movilidad peatonal, en especial para incluir las personas con movilidad reducida. Este mismo caso se repite sobre algunas zonas de la calle 47 (Bombona).



Registro fotográfico 24. Invasión total del sendero peatonal – carrera 49 (Junín).



Registro fotográfico 25. Invasión total del sendero peatonal – intersección carrera 49 (Junín) con calle 47 (Bombona).



Registro fotográfico 26. Invasión total del sendero peatonal - calle 47 (Bombona).

3.2.4 Articulación y Sistema de Movilidad y Transporte

Sistema de transporte público

Se presentan todas las rutas de transporte público colectivo que atraviesan los corredores de la red de análisis, las cuales se detallan a continuación:

Tabla 6. Rutas de transporte público.

Código	Ruta	Tipo de Ruta	Sentido	Corredor
041A	Aranjuez	Directa - centro	NS	Carrera 46 (Av. Oriental)
055	Pinar	Directa - centro		
069	El Jardín	Directa - centro		
090	Pinal	Directa - centro		
091	Llanadas	Directa - centro		
091	Villa mercedes	Directa - centro		
091	El Faro	Directa - centro		
094	Santa Lucia	Directa - centro		
095	Villa Tina	Directa - centro		
095	Perlas Minorista	Directa - centro		
095	Las Perlas	Directa - centro		
099	Cerros de Quinta linda	Directa - centro		
107	Minorista	Directa - centro		
130A	Poblado Parque Alterna	Directa - centro		
130	Poblado Parque directa	Directa - centro		
132A	Poblado éxito alterna	Directa - centro		
132	Poblado éxito directa	Directa - centro		
133D	San Lucas directa	Directa - centro		
133	Poblado san lucas directa	Directa - centro		
134Y	Poblado - El tesoro - La Y	Directa - centro		
134	Poblado El tesoro - La chacona	Directa - centro		
135A	Poblado campestre directa	Directa - centro		
135	Poblado campestre	Directa - centro		
136A	Colinas del viento - La Isla	Directa - centro		
136	San Lucas – Las Palmas	Directa - centro		
160	Industriales – Aguacatala	Trinidad - Parque Berrio		
170	Belén - Las Playas	Directa - centro		
190	Laureles - Parque	Directa - centro		
192	Laureles - nogal # 1	Directa - centro		
243	La Divisa	Directa - centro		
243	La Quiebra	Directa - centro		
267	Éxito	Directa - centro		
303	Circular Derecha 303	Circular		
310	Circular coonatra	Circular		
Anillo 3H Cr 65	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
Anillo 3H Cr 73	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
051 -052 CD-SD	Campo Valdés – San Diego	Directa - centro		
057	Bello Oriente	Directa - centro		
080 V-O	Villa Hermosa – La mansión – Directa oriental	Directa - centro		
080 V - 33	Villa Hermosa - La mansión - Directa La 33	Directa - centro		
080 V-M	Villa Hermosa -La mansión	Directa - centro		
085	La Honda	Directa - centro		
090	Pinal	Directa - centro		
094	Santa Lucia	Directa - centro		
095	Villa Tina	Directa - centro		
095	Perlas Minorista	Directa - centro		
095	Las Perlas	Directa - centro		
096	Buenos Aires	Directa - centro		
097	Quinta linda	Directa – No centro		
102	Cataluña	Directa – No centro		
			SN	

Documento Técnico de Soporte Plan Parcial San Antonio | Empresa de Desarrollo Urbano

105	Golondrinas	Directa – No centro		
110	La Milagrosa	Directa – No centro		
190	Laureles Parque	Directa - centro		
113M	Pablo E	Directa – No centro		
222	San Javier - Oriental	Directa - centro		
102	Cataluña	Directa – No centro		
134	Poblado El tesoro - La chacona	Directa - centro		
134Y	Poblado - El tesoro - La Y	Directa - centro		
135	Poblado campestre	Directa - centro		
135A	Poblado campestre directa	Directa - centro		
190	Laureles - Parque	Directa - centro		
203	Corazón - Oriental	Directa - centro		
221A	San Javier derecho - La caseta- Oriental	Directa - centro		
221B	San Javier-Derecho-Cuatro Esquinas-Oriental	Directa - centro		
284	Barrio Nuevo	Directa - centro		
302	Circular izquierda	Circular		
311	Calasanz - integrada	Integrada		
Anillo 3AH Cr 65	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
Anillo 3AH Cr 73	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
041A	Aranjuez	Directa - centro		
055	Pinar	Directa - centro		
080 V - 33	Villa Hermosa -La mansión - Directa La 33	Directa - centro		
080 V-M	Villa Hermosa -La mansión	Directa - centro		
087	Pinar Torres	Directa - centro		
090	Pinal	Directa - centro		
091	El Faro	Directa - centro		
091	Llanadas	Directa - centro		
091	Villa mercedes	Directa - centro		
094	Santa Lucia	Directa - centro		
095	Villa Tina	Directa - centro		
095	Perlas Minorista	Directa - centro		
095	Las Perlas	Directa - centro		
096	Buenos Aires	Directa - centro		
099	Cerros de Quinta linda	Directa - centro		
103	Las Mirlas - Minorista	Directa - centro		
103	Sierra - Minorista	Directa - centro		
107	Minorista	Directa - centro		
111	El Salvador	Directa - centro		
190	Laureles Parque	Directa - centro		
203	Corazón - Oriental	Directa - centro		
221A	San Javier derecho - La caseta- Oriental	Directa - centro		
221B	San Javier-Derecho-Cuatro Esquinas-Oriental	Directa - centro		
222	San Javier - Oriental	Directa - centro		
133D	San Lucas directa	Directa - centro		
135A	Poblado campestre directa	Directa - centro		
135	Poblado campestre	Directa - centro		
170	Belén - Las Playas	Directa - centro		
190	Laureles - Parque	Directa - centro		
243	La Divisa	Directa - centro		
243	La Quiebra	Directa - centro		

Documento Técnico de Soporte Plan Parcial San Antonio | Empresa de Desarrollo Urbano

267	Éxito	Directa - centro		
Anillo 3H Cr 65	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
Anillo 3H Cr 73	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
080 V - 33	Villa Hermosa -La mansión - Directa La 33	Directa - centro		
080 V-M	Villa Hermosa -La mansión	Directa - centro		
095	Villa Tina	Directa - centro		
095	Perlas Minorista	Directa - centro		
095	Las Perlas	Directa - centro		
096	Buenos Aires	Directa - centro		
103	Las Mirlas - Minorista	Directa - centro		
103	Sierra - Minorista	Directa - centro		
111	El Salvador	Directa - centro		
190	Laureles - Parque	Directa - centro		
200	Barrio Cristóbal - Oriental	Directa - centro		
202	Santa Mónica -Oriental	Directa - centro		
203	Corazón - Oriental	Directa - centro		
221A	San Javier derecho - La caseta- Oriental	Directa - centro	WE	
221B	San Javier-Derecho-Cuatro Esquinas-Oriental	Directa - centro		
222	San Javier - Oriental	Directa - centro		
242	La Quiebra	Directa - centro		
242	La Divisa	Directa - centro		
243	La Divisa	Directa - centro		
243	La Quiebra	Directa - centro		
250	Villa Flora	Directa - centro		
250AH	Huerta	Directa - centro		
250AP	Pajarito	Directa - centro		
284	Barrio Nuevo	Directa - centro		
286	Circular 286	Circular		
310	Circular coonatra	Circular		
Anillo 3AH Cr 65	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
Anillo 3AH Cr 73	Alpujarra. Oriental sentido horario	Directa - centro		
031 P - C	Popular Centro (Palace)	Directa - centro		
031 P -SD	Popular Centro – San Diego (Palace)	Directa - centro		
041A	Aranjuez	Directa - centro		
051-052 CV-C	Campo Valdés – Centro (Palace)	Directa - centro		
091	Llanadas	Directa - centro		
091	Villa mercedes	Directa - centro		
091	El Faro	Directa - centro		
097	Quintalinda	Directa - centro		
099	Cerros de Quinta linda	Directa - centro		
111	Barrio Nacional - Salvador	Directa - centro	SN	
112	Las Palmas	Directo – No centro		
113	Avila	Directa - centro		
130A	Poblado Parque Alterna	Directa - centro		
130	Poblado Parque directa	Directa - centro		
132A	Poblado éxito alterna	Directa - centro		
132	Poblado éxito directa	Directa - centro		
133D	San Lucas directa	Directa - centro		
133	Poblado san lucas directa	Directa - centro		
135A	Poblado campestre directa	Directa - centro		

Carrera
49
(Junín)

Documento Técnico de Soporte Plan Parcial San Antonio | Empresa de Desarrollo Urbano

135	Poblado campestre	Directa - centro		
136A	Colinas del viento - La Isla	Directa - centro		
136	San Lucas – Las Palmas	Directa - centro		
160	Industriales – Aguacatala	Trinidad - Parque Berrio		
170	Belén - Las Playas	Directa - centro		
172	Belén - La Gloria (Av. Palace)	Directa - centro		
178	Belén - Nubia (Av. Palace)	Directa - centro		
195	Simón Bolívar	Directa - centro		
243	La Divisa	Directa - centro		
243	La Quiebra	Directa - centro		
250	Robledales (Palace)	Directa - centro		
251	Margaritas	Directa - centro		
252	Kennedy (Palace)	Directa - centro		
255A	El Tirol (Av. Palace)	Directa - centro		
255 NOC	Nuevo Occidente (Av. Palace)	Directa - centro		
265	Castillita	Directa - centro		
285	Doce de Octubre	Directa - centro		
041A	Aranjuez	Directa - centro		
041A	Aranjuez	Directa - centro		
091	Llanadas	Directa - centro		
091	Villa mercedes	Directa - centro		
091	El Faro	Directa - centro		
097	Quintalinda	Directa - centro		
099	Cerros de Quinta linda	Directa - centro		
111	Barrio Nacional - Salvador	Directa - centro		
112	Las Palmas	Directo – No centro		
113	Avila	Directa - centro		
133D	San Lucas directa	Directa - centro		
133	Poblado san lucas directa	Directa - centro		
132A	Poblado éxito alterna	Directa - centro		
132	Poblado éxito directa	Directa - centro		
069	El Jardín (Amador entre cr 46 y cr 49)	Directa - centro		
080 V-O	Villa Hermosa – La mansión – Directa oriental	Directa - centro		
085	La Honda	Directa - centro		
097	Quintalinda	Directa		
099	Cerros de Quinta linda (Amador entre cr 46 y cr 49)	Directa - centro		
102	Cataluña	Directa – No centro		
105	Golondrinas	Directa – No centro		
110	La Milagrosa	Directa – No centro		
113M	Pablo E	Directa – No centro		
135A	Poblado Campestre Directa	Directa - centro		
190	Laureles Parque	Directa - centro		
203	Belencito	Directa - centro		
220	San Javier – Eduardo Santos - Oriental	Directa - centro		
222	San Javier - Oriental	Directa - centro		
			WE	Calle 47 (Bombon a)
			EW	Calle 45 (Amador)
			WE	Calle 46 (Maturín)



Figura 66. Rutas de transporte público.

Dentro del corredor de análisis, las rutas mencionadas anteriormente cuentan con paraderos de acuerdo con las resoluciones emitidas por parte de la Secretaría de Movilidad de Medellín.

Dentro de la red de análisis (Figura 32), el Tranvía circula con giro (Occidente-norte y viceversa) en la intersección de la carrera 49 (Junín) con calle 47 (Bombona). El Metroplús, circula en sentido NS-SN sobre la carrera 46 (Av. Oriental) y finalmente, cerca de la red de análisis (en la carrera 51 (Bolívar) con calle 47 (Bombona)) se encuentra la estación del Metro de Medellín, la cual se ubica sobre la carrera 51 y se conecta al sur con la estación Alpujarra, cerca de la carrera 51 entre calles 44 y 41.

Adicionalmente, dentro de la red de análisis no se observan acopios de taxis, ni legales o ilegales.

3.2.5 Conclusiones del Diagnóstico

De acuerdo al diagnóstico presentado anteriormente, a continuación, se presentan algunas conclusiones que ayudarán a enmarcar los postulados de la formulación

para la Operación Urbana Especial del Parque San Antonio. Con esto se busca resumir el estado actual de la infraestructura y los diversos modos de transporte que se presentan en el área de intervención:

- Respecto al estado del pavimento y condiciones de acabado para las vías que circundan el polígono del parque San Antonio, se puede concluir que en general se encuentran en estado de deterioro, las cuales impactan negativamente la operación de los modos de transporte e incluso pueden generar condiciones de riesgo. Se recomienda a las Secretarías de Movilidad e Infraestructura Física, contemplar el estado actual de estas vías para atenderlo desde los planes o programas de mejoramiento a la malla vial urbana.
- En las vías analizadas se encontró dinámicas de estacionamiento que van en contra de las condiciones de movilidad esperadas, ya que las rutas de no hacen uso adecuado del amueblamiento destinado para el ascenso y descenso de pasajeros, de igual forma sucede con el transporte de mercancías que reducen la capacidad de las vías con su operación de cargue y descargue. Desde el diagnóstico se solicita a la Secretaría de Movilidad y a la Subsecretaría de Espacio Público, realizar un mayor control en estas vías del centro de la ciudad, en busca de unas mejores condiciones de desplazamiento para todos los actores viales. Estos controles deberán implementarse lo más pronto posible, y deberán continuar luego de la implementación de la Operación Urbana en el Parque San Antonio.
- De acuerdo al análisis realizado, relacionado con los incidentes viales en las vías circundantes del Parque San Antonio, es importante que las entidades competentes (Secretaría de Movilidad y Secretaría de Infraestructura Física) trabajen de una manera conjunta con los desarrolladores inmobiliarios en el mejoramiento de estos puntos críticos, con el fin de mitigar el riesgo que actualmente se tiene en algunas intersecciones.
- Si bien los resultados arrojados por el estudio de tránsito realizado por la EDU durante el año 2018 muestran que la malla vial del sector se encuentra a capacidad límite, es importante que el desarrollo de la Operación Urbana Especial responda de una manera efectiva y sostenible a la demanda de viajes que se generará con la construcción de los proyectos inmobiliarios y los nuevos usos que llegarán al parque de San Antonio, de tal forma que dichas condiciones de tránsito no aumenten de una manera irracional y se propicien actividades y estrategias relacionadas con el incentivo a la movilidad sostenible mediante el menor uso del automóvil.
- Respecto a las condiciones de deterioro que presentan los andenes, se evidenció en el diagnóstico que éstas presentan un desgaste en el acabado

por la falta de mantenimiento, desde la implementación de la Operación Urbana deberán propender por realizar las adecuaciones, mantenimiento y cambio en los materiales, los cuales deberán atender la nueva demanda peatonal que tendrá éste sector de la ciudad. Adicionalmente, la ocupación de las franjas de movilidad peatonal por parte de comercio informal, no permite un desplazamiento adecuado de los viandantes y genera riesgos para este actor vial, por tanto es importante que la Subsecretaría de Espacio Público realice controles periódicos.

- Las vías que conforman el perímetro del Parque San Antonio operan actualmente como una pequeña terminal de TPC, debido al número de rutas que llegan allí, esta condición debe conservarse y en lo posible no ser afectada por el desarrollo de la Operación Urbana Especial, ya que en términos de Movilidad Sostenible es deseable que se cuente con dicha oferta de TPC para los nuevos residentes y buscando que se atienda los viajes generados por la nueva mixtura de usos que tendrá este espacio.

3.3 COMPONENTE AMBIENTAL

A continuación se realiza el resumen de la caracterización ambiental del territorio el cual se detalla en el Anexo Componente ambiental adjunto a este documento.

3.3.1 Subsistema Abiótico

3.3.1.1 Calidad de aire

Para medir la calidad del aire del Valle de Aburrá, el Sistema de Alerta Temprana del Valle de Aburrá tiene dispuesta una red de monitoreo de diversos contaminantes atmosféricos. Dentro de dicha red, existen dos estaciones en el área de influencia del proyecto Parque San Antonio, correspondientes a la Estación Éxito San Antonio y Estación Tráfico Centro, antes llamada Museo de Antioquia.

Para realizar el análisis de calidad del aire para la zona de influencia del proyecto, se solicitó información actualizada (año 2017) de las estaciones de interés, al Sistema de Alerta Temprana del Valle de Aburrá –SIATA, así como el informe de dicha entidad en 2016. A continuación se muestran los resultados:

En Colombia, la norma que rige los niveles máximos permisibles de contaminantes en el aire es la Resolución 2254 de 2017, la cual establece para el PM10, un nivel

máximo de 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ anual y 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ diario; y para el PM 2,5, 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ anual y 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ diario (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2017).

a) MEDICIÓN PM₁₀ – AÑO 2017 ESTACIÓN ÉXITO SAN ANTONIO

- **Comportamiento diario y semanal**

La medición diaria del material particulado PM₁₀, muestra generalmente registros por debajo de los 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ hasta 1:00 am y las 6:30 am, hora luego de la cual llega a niveles máximos de más de 80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ sin llegar al máximo de 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ permisibles en la norma. Por otra parte la medición semanal indica que los días de mayor registro son los miércoles, jueves y viernes donde de igual forma no se superan los niveles permitidos por norma.

- **Comportamiento mensual y anual**

El promedio mensual de material particulado PM₁₀ en la estación Éxito San Antonio para el año 2017 fue de 55,99 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, superando el nivel máximo anual permitido por la norma (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). De igual forma en el año, solo julio y agosto registraron niveles por debajo del máximo permisible por norma, mientras que marzo y febrero registraron los valores más altos del mismo.

- **Índice de calidad del aire - ICA.**

El ICA para el PM₁₀ muestra que los monitoreos realizados durante el año 2015 registran 270 días con calidad del aire “Moderada”, es decir, 76,5% del tiempo total monitoreado, mientras 83 días tuvieron calidad “Buena”, lo que corresponde a 23,5% del tiempo.

b) MEDICIÓN PM_{2,5} – AÑO 2017 ESTACIÓN TRÁFICO CENTRO

- **Comportamiento diario y semanal.**

La medición diaria del material particulado PM_{2,5} evidencia no se sobrepasa el nivel máximo establecido por la norma y que se registran los niveles máximos de la medición entre las 8:00 am y 9:00 am sin rebasar los 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Por otra parte, los días que se presentan mayor registro en las mediciones son los miércoles jueves y viernes.

- **Comportamiento mensual y anual**

La medición anual de material particulado PM_{2,5}, registra que todos los meses de año 2017 a excepción de julio, se superó el nivel máximo permitido por norma, los meses de mayor registro fueron febrero y mayo, aunque en el informe no existe dato para el mes de marzo donde se estableció la alerta roja por en el

área metropolitana por la calidad del aire, alerta que coincide con la establecida en el mismo mes del año 2016.

- **Índice de calidad del aire - ICA.**

El ICA para el PM_{2,5} muestra que en el año 2015 se tuvieron 31 días con calidad de aire “Buena”, 196 días presentaron calidad de aire “Moderada”, 107 días calidad de aire “Dañina para Grupos Sensibles” y 12 días presentaron calidad de aire “Dañina a la Salud”.

c) MEDICIÓN SO₂ – AÑO 2015 ESTACIÓN TRÁFICO CENTRO

La máxima concentración diaria se dio en el mes de junio con 23,6 ug/m³, cumpliendo con los valores permisibles por la Resolución 2254 de 2017, donde la concentración máxima permitida diaria es 50 ug/m³. Actualmente no se mide SO₂ en esta estación.

d) MEDICIÓN NO₂ – AÑO 2015 ESTACIÓN TRÁFICO CENTRO

La concentración anual (2015) del NO₂ muestra los mayores valores en el mes de febrero, con 47,4 ug/m³. Dicho valor se encuentra dentro del límite permisible dictado por la normatividad vigente, el cual corresponde a 60 ug/m³ al año. La máxima concentración horaria obtenida en esta estación fue de 171,4 ug/m³, la cual no excede la norma colombiana de calidad de aire que se encuentra en 200 ug/m³. Actualmente no se mide NO₂ en esta estación.

e) MEDICIÓN CO – AÑO 2015 ESTACIÓN TRÁFICO CENTRO

La máxima concentración horaria y octohoraria para la estación en cuestión se obtuvo en el mes de marzo, con 6186,3 ug/m³ y 3766,2 ug/m³ respectivamente, cumpliendo los límites permisibles establecido por la norma, que se encuentran en 35000 ug/m³ (horario) y 5000 ug/m³ (octohorario). Actualmente no se mide CO en esta estación.

f) MEDICIÓN O₃ – AÑO 2015 ESTACIÓN TRÁFICO CENTRO

Las concentraciones máximas horarias y octohorarias se obtuvieron en el mes de diciembre con valores de 152,2 ug/m³ y 91,7 ug/m³. La noma colombiana de calidad de aire establece un límite permisible de 100 ug/m³ en un tiempo de exposición octohorario, por lo que el valor obtenido en ese año cumple la norma. Actualmente no se mide O₃ en esta estación.

Con los anteriores resultados se corrobora que aunque los gases contaminantes no sobrepasan la normatividad vigente (al año 2015), se desconoce el estado actual del comportamiento de éstos, debido a que las estaciones cercanas al área de influencia del Parque San Antonio actualmente solo están midiendo PM₁₀ y PM_{2,5}.

Así mismo, es importante señalar en este punto que los contaminantes críticos que se tienen en el área del proyecto son precisamente el PM10 y PM2,5, que actualmente están siendo medidos por parte del Sistema de Alerta Temprana del Valle de Aburrá (SIATA) y que muestran un comportamiento de excedencia de la norma vigente colombiana, por lo tanto, con la implementación del Plan, se debe plantear la mitigación de la contaminación proveniente del material particulado, teniendo en cuenta además que éstos pueden ocasionar daños a la salud humana, especialmente para grupos sensibles.

g) FUENTES FIJAS DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con el uso general del suelo, el área del Parque San Antonio corresponde a “Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades con predominancia económica”. Esta categoría, se caracteriza por “tener una alta mezcla de usos, dada principalmente por actividades del sector terciario (comercio y servicios)” (Alcaldía de Medellín, 2014). Por su parte, las áreas de actividad económica en transformación en las cuales predominan actividades productivas e industriales, se encuentran alejadas del Parque San Antonio.

Según el Inventario de emisiones atmosféricas del Valle de Aburrá, con relación a las fuentes fijas, Los sectores que tienen mayor representatividad en la emisión de contaminantes en el Valle de Aburrá son: Textil, Metalmecánico, Bebidas, alimentos y tabaco y el sector Químico (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2017), dentro de los cuales, algunas de las empresas más importantes como Noel, Postobón, Nacional de Chocolates, Colcafé, Pintuco, Avon, Productos químicos Panamericanos y Cristalería Peldar (Cámara de Comercio de Medellín, 2012), se encuentran localizados fuera del área de influencia directa del Parque San Antonio (ver Figura 67)

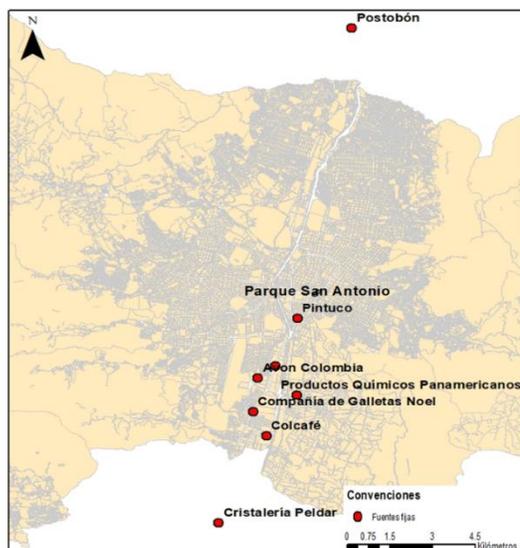


Figura 67. Ubicación algunas fuentes fijas de emisión de contaminantes del Valle de Aburrá.

Fuente: Elaboración propia a partir de (Cámara de Comercio de Medellín, 2012).

3.3.1.2 Ruido ambiental

Los niveles de ruido ambiental permitidos según la resolución 627 de 2006, oscilan entre 65 dB(A) para el periodo diurno y 50 dB (A) para el nocturno en zonas residenciales y de servicios u oficinas y entre 75 dB(A) periodo diurno y 70 dB (A) periodo nocturno, para zonas comerciales.

El mapa de ruido ambiental actualizado para el año 2015 por el AMVA evidencia registros en el horario diurno entre 80 dB(A) y 65 dB (A), por otra parte, para el horario nocturno registros entre 75 dB(A) y 65 dB (A).

Se realizó verificación en campo de los usos que se tienen actualmente en el Parque San Antonio. De acuerdo con esto, se realizaron esquemas de ruido, en donde se tuvo en cuenta la norma vigente colombiana en este tema (Resolución 627 de 2006), asumiendo que los usos actuales cumplen con el estándar máximo permisible de niveles de ruido ambiental. A continuación se presentan los esquemas realizados para periodo diurno y nocturno; los locales comerciales vacíos no se les asignó número de decibeles emitidos, por lo tanto, en el mapa aparecen con 0 dB(A) (color verde):

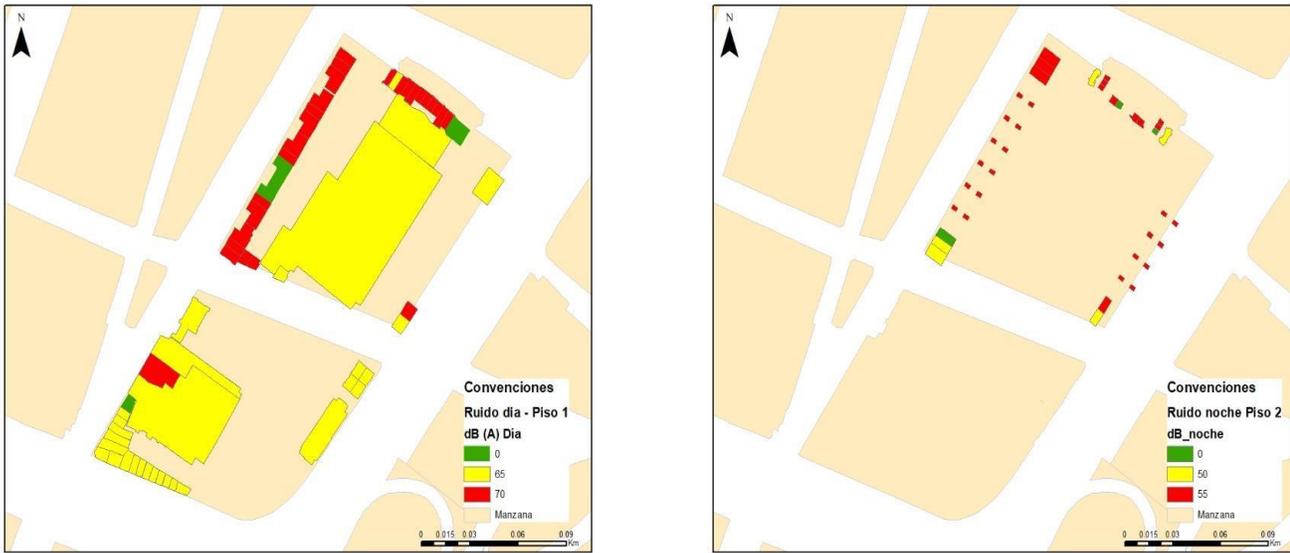


Figura 68. Mapas de ruido según usos del Parque San Antonio, periodo diurno. Izquierda: Piso 1. Derecha: Piso 2.

Fuente: Elaboración propia.

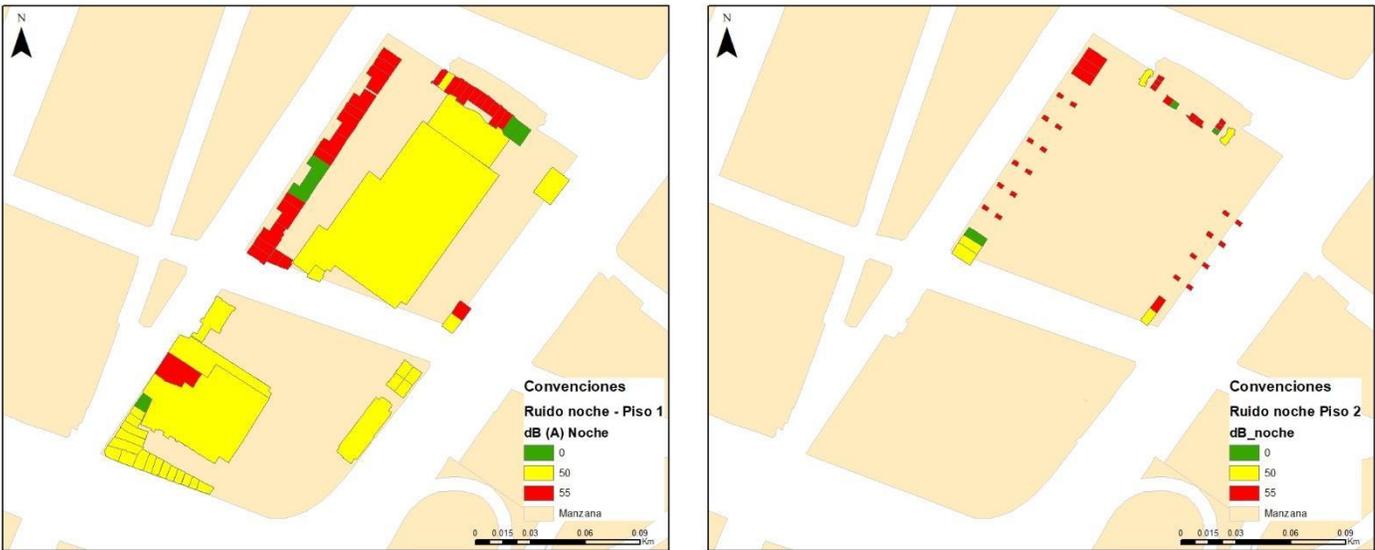


Figura 69. Mapas de ruido según usos del Parque San Antonio, periodo

nocturno. Izquierda: Piso 1. Derecha: Piso 2

Fuente: Elaboración propia.

Los mayores emisores de ruido se encuentran principalmente en la manzana norte, sector Junín, Maturín y la Oriental donde existen locales comerciales como restaurantes, bares, entre otros, los cuales, si cumplieran la normatividad colombiana, emitirían máximo 70 y 55 dB(A) en el día y la noche respectivamente. Además, los venteros ambulantes que se encuentran en la zona y la alta congestión vehicular también contribuyen a la generación de ruido.

3.3.1.3 Viento

De acuerdo con el informe anual de 2015 del AMVA, la máxima velocidad alcanzada en la estación Tráfico Centro fue de 3,2 m/s, mientras que la promedio mensual fue 1,4 m/s; la dirección predominante fue noreste (NE). De igual forma, la velocidad del viento en dicha estación es menor entre la 1:00 am y las 8:00 am; a esta hora, la intensidad del viento comienza a aumentar hasta alcanzar los valores máximos entre las 2 y las 5 de la tarde.

3.3.1.4 Temperatura superficial

La estación Tráfico Centro que es la estación meteorológica del municipio de Medellín más cercana al Parque San Antonio, obtuvo una temperatura máxima diaria en el año 2015 de 33,8°C, dada en el mes de mayo; la mínima registrada en dicha estación fue de 16,7°C, en abril y por último, la temperatura promedio fue 23,7°C.

La temperatura en el centro de la ciudad es más elevada que en otros sectores, lo que ha sido referenciado por muchos autores como “islas de calor”. Este fenómeno se produce en las áreas urbanas como consecuencia de la utilización de materiales con alta capacidad de absorción y retención de calor, producto del desarrollo urbano e inmobiliario y la poca vegetación, lo que hace que la temperatura sea más alta en estos espacios que en sus alrededores (Gálvez, 2013).

3.3.1.5 Recurso hídrico

- **Cuerpos de agua en el área de influencia Parque San Antonio**

En el área de influencia del proyecto Parque San Antonio se tienen dos Zanjones o pequeñas quebradas, las cuales se encuentran canalizadas subterráneamente. Dichos zanjones corresponden al Zanjón Guanteros y Guayaquil, ubicados al norte y sur del Parque respectivamente. Ambos cuerpos

de agua tienen su retiro correspondiente de 10 m de ancho, sin embargo, éstos no interfieren con el proyecto en cuestión (ver Figura 70)

Según la dinámica actual del proyecto y las huellas de intervención del mismo, dicha intervención no tendrá incidencia directa sobre ninguno de los zajones ya mencionados.



Figura 70. Cuerpos de agua del área de influencia del Parque San Antonio.

Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, al área del parque San Antonio se encuentra dentro de la zona del Acuífero libre del Valle de Aburrá, esto es, una formación que está más cerca de la superficie del terreno y es alimentado por los excedentes de lluvia, que a su vez es más vulnerable a la contaminación por su cercanía con el suelo (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2015).

El Acuífero libre del Valle de Aburrá, está asociado principalmente al eje del Río Medellín y sus principales tributarios, ya que al ser este tipo de acuífero, tiene importante interacción con los recursos hídricos superficiales, provocando una retroalimentación constante entre ambos sistemas (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2015).

La afectación o no sobre el recurso hídrico subterráneo se definirá exactamente cuando se realicen los estudios de detalle pertinentes, especialmente para el

proyecto inmobiliario, el cual tendrá que tener unos cimientos de mayor profundidad, por lo tanto, el nivel freático de la zona determinado en el estudio de suelo será clave para definir dicha afectación.

El desarrollo del espacio público, por su parte, no tendrá perforaciones del subsuelo muy profundas, por lo que no se generará impacto sobre el acuífero. Sin embargo, es importante tener en cuenta que se deben prevenir y controlar las malas prácticas causantes de contaminación del acuífero, por ejemplo, el mal manejo de aguas residuales y de residuos sólidos, prácticas de carácter antrópico que representan una amenaza para el acuífero.

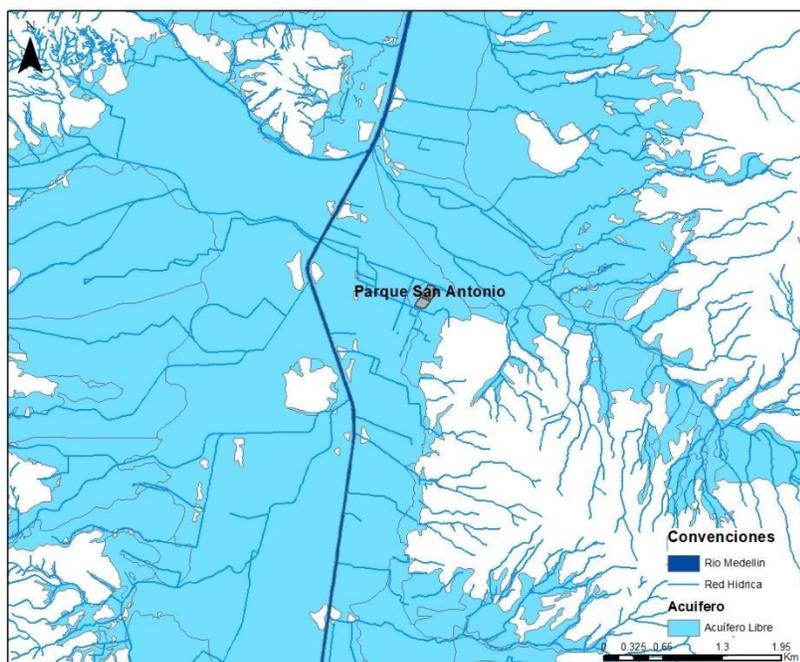


Figura 71. Acuífero asociado al área de influencia del Parque San Antonio.

Fuente: Elaboración propia.

- **Agua de escorrentía**

Actualmente el agua de escorrentía en el Parque San Antonio fluye a través de la red de alcantarillado convencional, perteneciente al circuito Centro Parilla recientemente en fase de reposición y modernización por parte de EPM. Esta se

genera por medio de cárcamos ubicados de manera longitudinal en la Plaza de Parque, cercanos a las líneas de árboles que se ubican frente a los módulos comerciales.

De igual forma, la constitución de la losa de la Plaza, genera algunos empozamientos en puntos específicos donde el material de acabado presenta hundimientos leves, impidiendo que el agua circule de forma adecuada.

Ya el agua de las zonas perimetrales a la Plaza, es decir, la correspondiente a los andes perimetrales a la misma y a las escaleras, se dispone hacia cunetas y hacia las vías perimetrales en las cuales se dirige hacia los sumideros, esta condición no siempre se da de la mejor forma generando también empozamientos en andenes y partes de la vía.

De manera general también en los alcorques de algunos árboles se presentan empozamientos de agua, condición que afecta al individuo arbóreo.

3.3.2 Subsistema Biótico

3.3.2.1 Infraestructura verde

La infraestructura verde para el Plan Parcial en el diagnóstico, corresponde a la red compuesta por los distintos elementos verdes existentes en el área de influencia de dicho Plan, esto son zonas verdes, jardines, árboles y palmas. De igual forma, de esta infraestructura verde se derivan otros elementos como la conectividad ecológica que también se menciona a continuación.

3.3.2.1.1 Conectividad ecológica

El Parque San Antonio no se encuentra vinculado a la Red Ecológica Estructurante del municipio de Medellín que figura en el POT 2014, esta condición se presenta de manera general para la zona del centro de ciudad de Medellín donde los elementos de dicha Red son escasos.

De igual forma, los elementos de la Red Ecológica Estructurante más cercanos al Parque San Antonio, son los enlaces actuales correspondientes al eje de la Avenida La Playa en intersección con la Avenida Oriental, así como los que se encuentran asociados al sistema vial de Río Medellín. Por otra parte, a una distancia mayor que los enlaces se encuentran los nodos actuales de la Red correspondientes a las áreas del cerro la Asomadera, cerro Nutibara, La Ladera y cerro El Volador.

CONVENCIONES - INVENTARIO DE ARBOLES				CANTIDAD DE ARBOLES			
Nombre Común				MANZANA SUR		MANZANA NORTE	
				Nombre Común	Cant	Nombre Común	Cant
● ACACIA AMARILLA	● GUAYACÁN AMARILLO	ACACIA AMARILLA	21	ACACIA AMARILLA	26		
● ACACIA FERRUGÍNEA	● GUAYACÁN TREBOL	BUCARO	5	ACACIA FERRUGÍNEA	1		
● BÚCARO	● LAPACHO ROSADO	CEIBA ROSADA	1	BUCARO	11		
● CATAPE	● LEUCAENA	CEREZO DEL GOBERNADOR	23	CAMBULO	4		
● CEIBA PENTANDRA	● LIMÓN	CONFITE	2	CATAPE	3		
● CEIBA ROSADA	● MANGO	CRESTA DE GALLO	2	CEIBA PENTANDRA	2		
● CEREZO DEL GOBERNADOR	● N.N	FALSO LAUREL	1	CORALILLO	1		
● CONFITE	● NEEM	FLOR DE REINA	4	CRESTA DE GALLO	1		
● CORALILLO	● OLIVO NEGRO	GUAYACAN AMARILLO	4	ÉBANO	1		
● CRESTA DE GALLO	● PALMA DE AZUCAR	GUAYACAN ROSADO	7	EUGENIO	1		
● CÁMBULO	● PALMA MANILA	GUAYACAN sp	2	FALSO LAUREL	1		
● EUGENIO	● PALMA REAL	LAPACHO ROSADO	8	FLOR DE REINA	24		
● FALSO LAUREL	● PALMA WASHINGTONIA	MANGO	28	GUAYACAN AMARILLO	12		
● FLOR DE REINA	● PALMA YUCA	N.N	2	GUAYACAN TREBOL	2		
● GUAYACAN AMARILLO	● PALO PRIETO	NEEM	4	LEUCAENA	1		
● GUAYACAN ROSADO	● PERO DE AGUA	OLIVO NEGRO	2	LIMÓN	2		
● GUAYACAN sp.	● SURIBIO	PALMA DE AZUCAR	1	PALMA WASHINGTONIA	60		
● POLVILLO	● ÉBANO	PALMA MANILA	1	TOTAL ARBOLES	153		
● POMA ROSA		PALMA REAL	11				
● RAYO		PALMA YUCA	1				
		PALO PRIETO	2				
		PERO DE AGUA	1				
		POLVILLO	1				
		POMA ROSA	1				
		TOTAL ARBOLES	135				

Figura 72. Inventario forestal Parque San Antonio.
Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_03_Inventario Forestal_T”



INVENTARIO DE JARDINES														
MANZANA SUR						MANZANA NORTE								
No Jardín	Nombre	Área (m2)	No Jardín	Nombre	Área (m2)	No Jardín	Nombre	Área (m2)	No Jardín	Nombre	Área (m2)	No Jardín	Nombre	Área (m2)
J36	Copperline	340,76	J47	Copperline	315,91	J10	Iris africano	15,23	J25	Uuvia de oro	3,44	J33	Liriope verde	15,64
J37	Congo	224,68		Ave del paraíso	49,75		Congo	8,62		SIN JARDIN	7,87		Liriope verde	3,58
J38	Oreja de burro	225,48		Tango rastrero	35,51	J11	Lino variegado	13,76		Ala de Angel	16,20		Cuphea	7,42
J39	Congo	131,36	J48	Orquidea	36,98		Lino verde	4,54		Celum	10,05		Margarita	6,60
J40	Duranta limon	99,63		Fitonia	3,72	J12	Liriope verde	25,43	J26	Iris africano	5,94		Margarita	6,65
J41	Duranta limon	31,22		Ala de Angel	7,42		Iris africano	36,44		Congo	6,43		Iris africano	2,62
	Carey	10,99		Balazo	9,03	J13	Ala de Angel	33,51		Celum	28,44	J34	Iris africano	7,27
J42	Palmicho	63,69	J49	Ave del paraíso	6,88	J14	Celum	5,65		Lino verde	1,77		Ala de Angel	41,74
	Palmicho	10,99		SIN JARDIN	11,90		Ala de Angel	8,22	J27	Uuvia de oro	5,97			2,30
	Carey	28,55		Ala de Angel	6,83		Iris africano	11,59		Iris africano	18,75	J6	Copperline	2,34
	Balazo	6,85	J50	Oreja de burro	34,40	J15	Ala de angel	23,87		Liriope verde	25,14			2,23
J43	Helecho espada	27,68	J51	Oreja de burro	28,89		Ala de angel	4,93	J9	Lino verde	9,94			2,43
	Congo	50,88		Agave	5,19		Ala de angel	28,00		Lino verde	7,86			2,18
	Palmicho	44,45		Wedelia	16,02	J16	Iris africano	8,40	J28	Lino variegado	20,56			2,34
	Palmicho	64,53	J52	Ala de Angel	26,39		Ala de Angel	23,69		Uuvia de oro	2,98			2,30
J44	Carey	102,73		Balazo	59,08	J17	Agave	6,71		Liriope	20,66			2,29
	Palmicho	85,78		Gramma	78,65		SIN JARDIN	48,42		Iris africano	11,37			2,30
	Carey	7,70		Balazo	33,62		Iris africano	8,64	J29	Liriope Verde	8,74			2,37
	Palmicho	7,80		Gramma	50,31	J18	Ala de Angel	22,45	J30	Liriope enano	13,30			2,47
J45	Mauna loa	7,93	J53	Balazo	207,63		Ala de Angel	1,71		Uuvia de oro	7,88	J7	Curacao	10,99
	Helecho boston	8,13		Wedelia	13,02	J19	Iris africano	4,51	J31	Ala de Angel	33,20			8,23
	Mauna loa	19,14		Ala de Angel	41,49		Agave	23,84		Liriope verde	8,04			10,86
	Calathea triostar	19,27	J54	Balazo	84,37	J20	Iris africano	40,11		Liriope verde	4,86			10,99
	Ave del paraíso	35,58		Ala de angel	22,18	J21	Lino variegado	4,73		Congo	18,81			10,08
	Helecho boston	3,42	J55	Ala de Angel	27,21		Margarita	12,48		Iris africano	2,89	J8	Mala madre	5,00
	Palmicho	5,85		CANTIDAD JARDINES	20	J21A	SIN JARDIN	39,79		Hamelia	0,65		Lino variegado	25,74
J46	Helecho boston	6,58		AREA TOTAL JARDINERAS	2922,92	J22	Lino variegado	7,23		Uuvia de oro	15,93		CANTIDAD JARDINES	31
	Mauna loa	16,67					Margarita	11,36	J32	Ala de angel	10,24		AREA TOTAL JARDINERAS	1154,43
	Palmicho	4,70				J22A	Iris africano	38,98		Ala de Angel	23,29			
	Carey	10,05				J23	Iris africano	40,27		Congo	9,60			
	Carey	7,45				J24	Iris africano	22,73		Liriope verde	8,82			

Figura 73. Inventario de jardines Parque San Antonio.

Ver Plano DIAGNOSTICO “OU_SA_03A_Inventario de Jardines_T”

3.3.2.2 Fauna

En total se registraron 18 especies de aves pertenecientes a 11 familias de las cuales se logró tomar registro fotográfico de 13 de estas. La familia más representativa fue la Columbidae representada por tres especies. Se resalta la presencia de las especies migratorias: Piranga (Piranga rubra), Reinita amarilla (Dendroica petechia), Reinita castaña (Setophaga castanea), que conjuntamente con la Espatulilla Común (Todiostrostrum cinereum) no se esperaría registrar en un ambiente altamente intervenido por factores antrópicos como el parque San Antonio.

3.3.3 Problemáticas ambientales

En la Tabla 7 se presentan las problemáticas ambientales encontradas en el Parque San Antonio, luego de la caracterización ambiental detallada realizada en el capítulo de diagnóstico de este documento.

Tabla 7. Problemáticas ambientales asociadas al área de influencia del Parque San Antonio.

Problemáticas ambientales asociadas al área de influencia del Parque San Antonio			
Subsistema	Componente	Temática	Problemática
SUBSISTEMA ABIÓTICO	ATMÓSFERA	Calidad de aire	Altas concentraciones de material particulado Se registran altas concentraciones de PM10 y PM2,5 en las estaciones de calidad de aire cercanas al Parque San Antonio, en general, excedieron la norma anual colombiana para el año 2017, lo que causa afectaciones a la salud principalmente a grupos poblacionales sensibles.
		Ruido	Altos niveles de ruido ambiental Se registra en la información revisada una alta presión por ruido ambiental en los alrededores del Parque San Antonio, presentándose niveles de ruido elevados durante toda la semana, tanto en horario diurno como nocturno.
		Temperatura	Isla de calor Se identifica la potencial existencia del efecto de isla de calor en el centro de la ciudad, ocasionado

			por la gran cantidad de estructuras de cemento (edificaciones), y poca cobertura vegetal.
SUBSISTEMA BIÓTICO	FLORA	Conectividad ecológica	Falta de elementos que aporten a la conectividad ecológica Se presenta desconexión entre las áreas de la Red Ecológica Estructurante identificadas en el POT de Medellín, y toda el área del Parque San Antonio
		Componente arbóreo	Baja diversidad en el componente arbóreo Se presentan problemas de obstrucción de tallos y raíces, inclinación de individuos y presencia de problemas fitosanitarios.
	FAUNA	Fauna	Disminución del hábitat para la fauna: Se presenta deterioro en el hábitat de la fauna, así como la disminución del mismo por actividades antrópicas en este.
ASPECTOS AMBIENTALES	RESIDUOS SÓLIDOS	Gestión de residuos sólidos	Gestión de residuos sólidos Si bien los residuos sólidos no configuran una problemática en el sector, se plantea el desarrollo de estrategias desde lo espacial más eficientes en relación a la población potencial que tendrá en sector en relación al proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

3.4 COMPONENTE SOCIAL

3.4.1 Diagnóstico Preliminar

La elaboración del diagnóstico social para Plan Parcial parte de la idea de que los actores sociales y el territorio conforman una integralidad, por tanto el objetivo que se espera alcanzar alude a un ejercicio donde la información documental se complementa a partir de la percepción de los habitantes del Parque para reconocer no sólo las diferentes problemáticas que se presentan en este espacio, sino las dinámicas sociales que se tejen en torno al parque.

Con base a lo anterior, se presenta el diagnóstico realizado a través de la consulta de fuentes secundarias y el análisis de los datos recolectados mediante la encuesta de percepción realizada a comerciantes formales, informales, transeúntes y habitantes del Parque San Antonio.

3.4.2 Fuentes de recolección de información

3.4.2.1 Fuentes secundarias

La revisión de la documentación existente y disponible arrojó datos cuantitativos y cualitativos claves para el análisis e interpretación de los datos; unas de las fuentes principales de consulta son el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Plan de Desarrollo Municipal – PDM y el Plan de Desarrollo Local de la comuna 10 – La Candelaria. Además de diferentes textos que sirvieron para el contraste de teorías y practicas evidenciadas en el Parque.

3.4.2.2 Fuentes primarias

Con relación a las fuentes primarias, se hizo uso de la observación participante, el registro fotográfico, la encuesta de percepción y algunas técnicas interactivas grupales como el taller de imaginarios.

3.4.2.3 Encuesta

La encuesta de percepción fue realizada durante algunas jornadas de activación realizadas en el parque San Antonio, entre ellas el 3 y 24 de marzo, 6, 11 y 16 de abril de 2018, en diferentes horarios del día, permitiendo tener una muestra de las actividades y usos que se dan al parque.

Fue aplicada a 50 personas, incluyendo comerciantes formales, informales, transeúntes y habitantes. El objetivo de esta herramienta es dar cuenta de la percepción de los ciudadanos frente a situaciones generales del parque, como la seguridad (sensación de riesgo), manifestaciones culturales (esculturas, eventos), movilidad (cruces peatonales, velocidad vehicular y estacionamiento); calidad del espacio público (estado general y mobiliario), aspectos como la temperatura, sombra y finalmente la relación con el espacio y los rangos de edad de las personas participantes (ver Tabla 8).

Tabla 8. Ficha técnica encuesta de percepción.

Encuesta de percepción ciudadana – Parque San Antonio	
Objetivo: conocer la percepción de los ciudadanos frente a la seguridad, manifestaciones culturales, movilidad y calidad del espacio público del Parque San Antonio, así como los intereses, expectativas y problemáticas frente al parque.	
Fecha de recolección de la información en campo:	Del 3 y 24 de marzo, 6, 11 y 16 de abril de 2018

Marco Muestral:	Comerciantes formales, informales, transeúntes y habitantes
Lugar:	Parque San Antonio
Tamaño de la muestra:	50 encuestas
Técnica de recolección:	Cuestionario estructurado de manera presencial.
Fecha de reporte:	30 de abril de 2018

Fuente: Elaboración Propia. Empresa de Desarrollo Urbano

3.4.2.4 Observación participante

Según Eumelia Galeano, la recolección de información por este medio se adelanta a partir del registro que los observadores implicados en el campo realicen de las interacciones, los comportamientos, los ritmos y cotidianidades de las comunidades (2004). En este sentido desde el componente social se realizaron varias jornadas con el propósito de observar la dinámica del Parque, en diferentes días y horarios; dichas observaciones fueron documentadas a través del mapa de observación y complementadas con la información que se recolectó a través de la encuesta de percepción.

3.4.2.5 Imaginarios para el espacio público

Con esta técnica grupal se construyen conocimientos, preguntas y respuestas respecto a un tema, en un escenario colectivo en el que cada persona aporta según su experiencia y particularidades. El taller incentiva el habla y la escucha, así como la recuperación de la memoria y el análisis. Por ello, son válidos como herramienta de recolección de información en procesos de orden participativo (Ghiso, 2006). En este diagnóstico se desarrollaron dos talleres de imaginarios sobre el espacio público, uno con la Junta administradora del Parque San Antonio y otro con comerciantes formales e informales, a partir de estos encuentros se logró recolectar diferentes percepciones de los comerciantes sobre las dinámicas actuales del Parque San Antonio y sus expectativas frente a una posible intervención. (Ver Tabla 9)

Tabla 9 Ficha técnica encuesta de percepción

Talleres de Imaginarios – Parque San Antonio
Objetivo: Recoger el imaginario colectivo de la población sobre aspectos relacionados con el uso del espacio público del Parque San Antonio y expectativas frente a su futura intervención.

Número de talleres realizados	2
Participantes	Junta administradora del Parque San Antonio, comerciantes formales e informales.
Total participantes	51
Lugar:	Parque San Antonio
Técnica de recolección:	Formato taller de imaginarios EDU Formato sistematización taller de imaginarios EDU
Fecha de realización	30 de Julio y 2 de abril de 2018

Fuente: Elaboración Propia. Empresa de Desarrollo Urbano

Así mismo, se utilizaron otros espacios y herramientas para recolectar los imaginarios de transeúntes, funcionarios de la EDU y usuarios de la Alianza Francesa; mediante la implementación de un punto de información y el diligenciamiento de una encuesta virtual respectivamente; se recolectaron otras percepciones sobre el parque y su futura intervención. (Ver Anexo A Taller de imaginarios para el espacio público).

3.4.3 Categorías de Análisis

Las categorías de análisis son “conceptos derivados de los datos, que representan fenómenos”³; estos a su vez representan “*ideas analíticas pertinentes que emergen de nuestros datos...describen los problemas, asuntos, ocupaciones y temas pertinentes que están siendo estudiados*”⁴

En este sentido y de acuerdo a los datos analizados en el diagnóstico, se establecieron las siguientes categorías de análisis, a través de las cuales se pretende hacer una lectura de las problemáticas y dinámicas sociales del Parque san Antonio.

3.4.3.1 Condiciones del espacio público

³ STRAUS, Anselm y CORBIN, Juliet. Bases de la investigación cualitativa. Medellín: Universidad de Antioquia.2002.

⁴ Ibíd.

Según Jordi Borja: *“El espacio público se caracteriza físicamente por su accesibilidad, lo que le hace un factor de centralidad. La calidad del espacio público se podrá evaluar sobre todo por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mixturante de grupos y comportamientos y por su capacidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural. Por ello es conveniente que el espacio público tenga algunas calidades formales como la continuidad del diseño urbano y la facultad ordenadora del mismo, la generosidad de sus formas, de su imagen y de sus materiales, y la adaptabilidad a usos diversos a través de los tiempos”* (Borja, Jordi, 1998, p. 15).

De otro lado, el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín - Acuerdo 048 de 2014, en su artículo 66 define al subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro como *“... aquel que es efectivo, de carácter permanente, destinado a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, y uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter, cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales”*.

3.4.3.2 Condiciones de Seguridad

La seguridad es una construcción social y cultural colectiva donde términos tales como Estado, democracia y gobernabilidad son de singular importancia.

En este sentido la seguridad desde el diagnóstico del Parque San Antonio será entendida como *“el sentimiento de protección frente a carencias y peligros externos que afecten negativamente la calidad de vida; en tanto y en cuanto se hace referencia a un sentimiento, los criterios para determinar los grados de seguridad pecarán de tener algún grado de subjetividad”*⁵

3.4.3.3 Dinámica residencial y apropiación

El Parque San Antonio a lo largo de los años y tal como se mencionaba en los antecedentes de este documento, ha tenido diversas intervenciones físicas que vienen determinado su vocación.

Es por ello que se hace necesario retomar en el diagnóstico las características propias de la dinámica residencial que se tuvo o aún se conservan en algunos

⁵ Duarte Gabriel. Concepto de seguridad. 2008

sectores aledaños al parque; lo cual será fundamental al momento de comprender las causas del deterioro del espacio y posteriormente el fundamento para justificar la revitalización del parque mediante la construcción de vivienda y todo lo que ello acarrea en términos de reconfigurar el espacio y fortalecer las estrategias de apropiación.

La dinámica residencial será interpretada como una de las vocaciones que tuvo el territorio en épocas pasadas, y las implicaciones que ha tenido el paso de esta a una dinámica completamente comercial y de servicios; incluyendo entre otros aspectos, la apropiación que se está dando de este espacio en la actualidad.

3.4.3.4 Actores sociales presentes en el Parque

Reconociendo la importancia de la participación ciudadana en el proceso de ejecución del plan parcial; se considerará como actores sociales a *“las personas o grupos de personas directa o indirectamente afectadas por un proyecto, y las personas o grupos de personas que pueden tener intereses en un proyecto o la capacidad para influir en sus resultados de una manera positiva o negativa, o ambas cosas”*⁶

Mediante la identificación de los actores se busca establecer en la etapa de diagnóstico una aproximación a las organizaciones presentes en el territorio, es decir, *“determinar quiénes son los actores sociales del proyecto, y a qué grupos o subgrupos clave pertenecen. Luego viene el análisis de los actores sociales, es decir, un examen más profundo de los intereses de los grupos, la manera en que se verán afectados y en qué medida, y qué influencia podrían ejercer en el proyecto.”*⁷

3.4.3.5 Percepción social

Existen múltiples definiciones e interpretaciones del concepto de percepción social, no obstante para este estudio se retomará aquel que se retoma de Carterette y Friedman (1982), que alude a la percepción social como *“parte esencial de la conciencia, es la parte que consta de hechos intratables y, por tanto, constituye la realidad como es experimentada. Esta función de la percepción depende de la actividad de receptores que son afectados por procesos provenientes del mundo físico. La percepción puede entonces definirse como el resultado del procesamiento*

⁶ Corporación Financiera Internacional. Relaciones con la comunidad y otros actores sociales. Washington 2007.

⁷ Ibíd.

de información que consta de estimulaciones a receptores en condiciones que en cada caso se deben parcialmente a la propia actividad del sujeto”⁸.

Teniendo claro este enfoque, se retomará la información recolectada a través de las fuentes primarias; encuesta y taller de imaginarios; para conocer la percepción que tienen sobre las dinámicas del parque tanto de aquellas personas que habitan en este espacio, como del transeúnte o personas que conozca o tenga referencia del Parque San Antonio.

3.4.3.6 El Parque San Antonio a la luz de las categorías de análisis

A continuación, se esbozarán las principales características diagnósticas del Parque de San Antonio a la luz de las categorías de análisis señaladas.

3.4.4 Condiciones del espacio público en el Parque San Antonio

A continuación se analizan las características del espacio público del Parque San Antonio desde sus condicionantes de orden físico, que a su vez son determinantes para que el mismo sea accesible a múltiples actores, y para que se puedan desarrollar allí diferentes usos y actividades cotidianas.

El Parque San Antonio, se constituye como uno de los parques más importantes de la ciudad de Medellín, por una parte por ser uno de los más grandes del centro caracterizado por su forma rectangular en un área aproximada de 37.496,20 metros cuadrados, como por su ubicación en relación a los principales centro administrativos de la ciudad, que lo convierten en muchos casos, en un lugar de paso obligado para los transeúntes. Así mismo el Parque de San Antonio cuenta con una serie de referentes simbólicos de carácter patrimonial y cultural emblemáticos; que lo configuran como un referente de ciudad.

Considerando lo anterior, el Parque San Antonio como escenario recoge las diferentes dinámicas y problemáticas del centro de la ciudad, como la ocupación diaria por comerciantes informales; unos recorren el parque en carros de mercado ofreciendo variedad de productos principalmente café a los transeúntes y los cuales son reconocidos como venteros ambulantes; otros que se ubican en partes específicas del parque armando un puesto de venta (ya sea en forma de chaza o simplemente distribuyendo sus productos en el piso) ocupando el espacio público, los cuales son reconocidos por la institucionalidad como vendedores semi-

⁸ Arias Castilla, Carmen Aura. Enfoques teóricos sobre la percepción que tienen las personas. Horiz. Pedegóg. Volumen 8, No. 1 Año 2006 / págs.: 9 - 22

estacionarios; y otros pocos ubicados en las casetas que “temporalmente” la Subsecretaría de Espacio Público ha dispuesto y a los cuales se les llama vendedores informales estacionarios; todos los venteros y sus actividades son contraladas por la Subsecretaría de Espacio Público de la Alcaldía de Medellín.

Otro asunto importante, es el uso que las personas hacen del espacio; lo que permite evidenciar problemáticas relacionadas con la apropiación y el cuidado del Parque. En desarrollo de los talleres de imaginarios con transeúntes y comerciantes se preguntó por el tipo de actividad que realizaban en el parque, con el fin de avizorar las posibles alternativas que deberían contemplarse para iniciar el proceso de activación y apropiación en el Parque San Antonio.

Desde este ejercicio se evidenció que la mayoría de las personas consultadas, llegan al parque porque realizan allí su actividad comercial, seguido de quienes sólo lo utilizan como un lugar de paso. (Ver gráfico 2)

En menor proporción se encontraron las actividades de ocio y actividades culturales, aspectos a tener en consideración para entender por qué el parque adolece de procesos de apropiación y activación por las percepciones de seguridad existentes (como se verá más adelante) y por el proceso histórico que ha vivido el parque en su estructuración desde la segunda mitad del siglo XX.

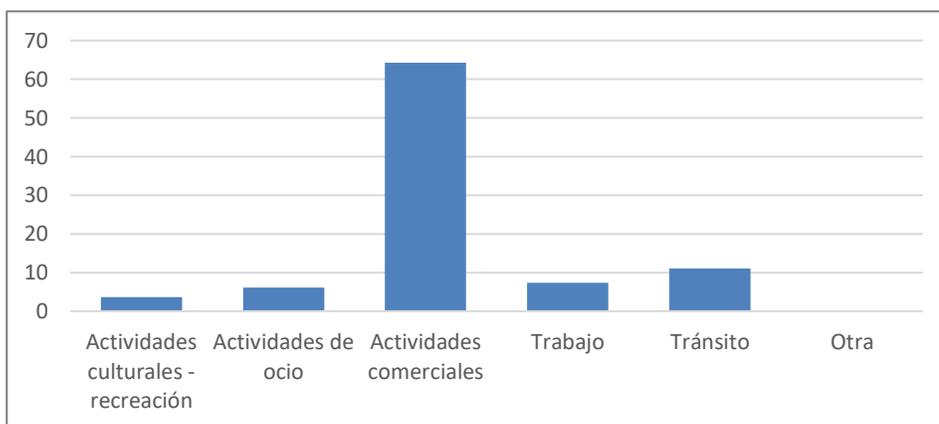


Gráfico 2 Actividades que realiza en el Parque.

Fuente: Talleres de imaginarios sobre el espacio público - Empresa de Desarrollo Urbano.

Todo esto hace parte del entramado económico y comercial que se presenta en la comuna 10 de la cual hace parte el Parque. “En esta comuna 10 convergen las actividades económicas más diversas propias de la economía formal, sectores

comerciales, industriales y de servicios y predominan las actividades propias de la economía informal; multitud de ventas y prestación de servicios, entre otros.” (Naranjo Gloria, 1992).

Sumado a los factores antes mencionados, los comerciantes relacionan la inseguridad en el sector como una problemática que genera dificultades que no posibilita una mayor dinamización del comercio en la zona, pues esta situación ha convertido al Parque San Antonio y sus alrededores en un lugar de paso, de tránsito, donde a pesar de mantenerse habitado, el público con poder adquisitivo y/o con intenciones de permanecer en la zona sólo va por momentos a recorridos puntuales (extranjeros, estudiantes y hasta las mismas personas que trabajan en el sector), no ven el parque y sus alrededores como un sitio de estancia donde puedan permanecer y adquirir productos o servicios.

3.4.5 Condiciones de Seguridad en el parque San Antonio

En materia de seguridad, según la Policía Metropolitana de Medellín⁹, *“en el Centro de Medellín, Comuna 10, se presenta uno de los más altos índices de delitos de la ciudad, en especial en 9 sitios críticos catalogados como los más inseguros, que son: Parque de San Antonio, Parque Botero, La Playa, el viaducto del Metro en Prado, el Parque Berrío, Barrio Colón en Niquitao, El Chagualo, San Benito, Corazón de Jesús (Barrio Triste) y Perpetuo Socorro-La Bayadera. De otro lado, identifican también los de mayor ocurrencia de delitos y, que en materia de homicidios, son: Estación Villa, Villanueva, Corazón de Jesús, Prado, Jesús Nazareno y Barrio Colón. Y el robo de autos en Prado, Boston, el Perpetuo Socorro y Bomboná.*

En cuanto a ocurrencia de delitos, se tiene que en homicidios se presenta una situación bastante preocupante pues el 18% de los casos registrados en 2014 se presentó en la comuna, el 26% de los hurtos y 19% de las extorsiones en la ciudad, lo que ha obligado a las autoridades al análisis de la problemática y a diseñar acciones especiales para la comuna” (Plan de Desarrollo Local, Comuna 10 La Candelaria – p 79). Otro dato que permite evidenciar las dinámicas de seguridad en el parque, son las estadísticas sobre seguridad tomadas del *“Modelo de inteligencia artificial para estimar tendencias, EDU 2016, con base en datos de la Secretaria de Gobierno, 2009, Sistema de Información de Seguridad y Convivencia 2011, Libro Blanco de la seguridad 2012, Estadísticas Policía Nacional Medellín 2013”*. (Ver Figura 74). A través de esta fuente se puede visualizar como el parque San Antonio es epicentro de varios hechos delictivos y situaciones de seguridad, que no favorecen

⁹ https://www.tripline.net/trip/Mapa_de_la_inseguridad_en_el_centro_de_Medell%C3%ADn-3563666211701006A729C0C16EF16B86#zoom

la percepción positiva del mismo y que refuerzan la percepción de inseguridad que tienen las personas sobre este espacio.

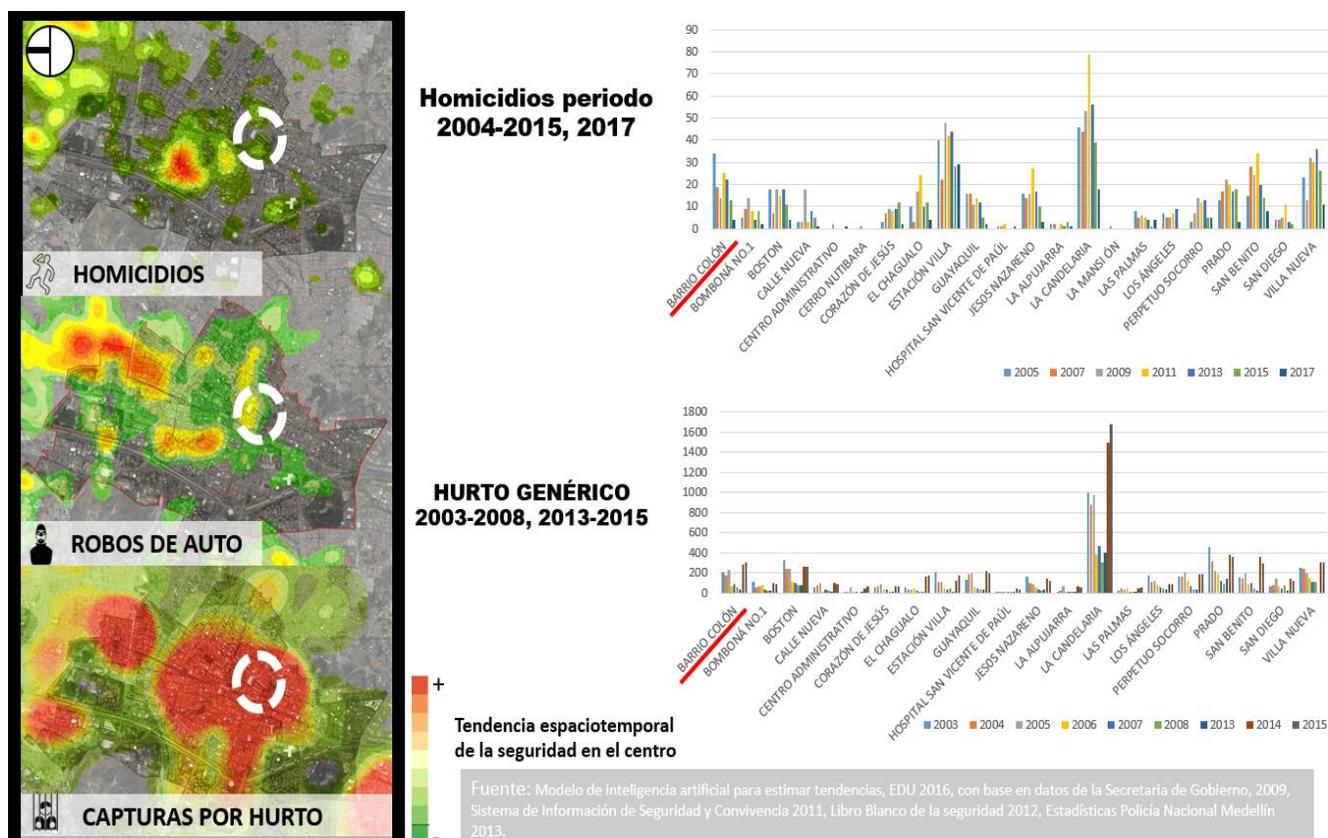


Figura 74. Modelo de inteligencia artificial para estimar tendencias.

Fuente: Policía Metropolitana 2016

La historia del sector trae consigo un lastre de inseguridad de muchos años atrás debido, entre otras cosas, a la falta de control institucional, la ausencia o poca apropiación del lugar, la concentración de actividad comercial en el centro y la afluencia de altas cantidades de población sólo de paso. Si bien el parque San Antonio tiene mecanismos permanentes de vigilancia por parte de la policía, al tener ubicado en el costado norte el CAI de San Antonio, no es suficiente para generar el control que requiere la zona.

Así mismo debido a la situación de deterioro del sector y el tipo de comercio y servicios que ofrece, lo que se representa en que en algunos días y algunas horas de la semana el espacio público se encuentre deshabitado, propiciando el convertirlo en un sector vulnerable a las situaciones inseguras tales como hurtos, expendios de

droga, delitos, extorsiones entre otros. Adicionalmente existen varios factores que son relevantes al momento de evaluar la situación de seguridad del parque:

- Durante el día, la mayoría de los locales comerciales y de servicios que tienen variedad en su actividad económica y locales empresariales e institucionales tales como la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, Interactuar Famiempresas, Alianza Francesa y Cotrafa, permanecen abiertos; lo cual permite que el sector sea más transitado y seguro. Sin embargo, durante la noche, en el parque sólo funcionan algunos locales de cervecería y bares, generando un ambiente propicio para las riñas y el consumo de sustancias psicoactivas lo cual repercute en un ambiente propicio para la inseguridad.
- Por otro lado, existe la presencia de vigilancia privada brindada por la EDU en el espacio público, la cual se genera de la necesidad de proporcionar seguridad a sus empleados y contratistas, y la cual ha permitido mejorar la seguridad del sector de la manzana sur del parque. Adicionalmente existe el servicio de vigilancia contratada por la administración de los paseos comerciales y del parque, quienes realizan constantemente rondas alrededor y en consecuencia apoyan la seguridad de la manzana norte.
- Ambas manzanas cuentan con 14 cámaras de seguridad distribuidas en todo el parque.

Sin embargo, estas acciones no son suficientes para proporcionar el nivel de seguridad requerido frente a las situaciones que se presentan a diario en el sector, y teniendo presente las condiciones descritas anteriormente, de acuerdo al análisis realizado por la seguridad privada en el año 2015, y el reporte entregado por los mismos sobre la seguridad en el año 2017 y comienzos del 2018 (ver Figura 75), se ha identificado que dentro del espacio del parque se generan puntos críticos con riesgo alto, medio y bajo que tienen tendencia a agravarse en horas de la noche, y son descritos a continuación:

Riesgo Alto y Medio

- En el costado norte, entre las calles Maturín y Junín, se han registrado riñas, narcóticos, y hurtos a personas.
- Por el costado sur entre la avenida Oriental, carrera Palace y avenida San Juan, se han identificado los puntos críticos de riesgo alto donde se han registrado situaciones inseguras para los transeúntes y para los vehículos tales como hurtos, riñas, narcóticos, lesiones y homicidios.

Riesgo Bajo

- El resto del parque se identifica un riesgo bajo, aunque se han registrado riñas, narcóticos, hurtos a personas en una menor cuantía.
- La calle Amador se registra en un riesgo bajo; sin embargo, se han registrado narcóticos, riñas y homicidios.



Figura 75. Mapa con identificación de actos delictivos identificados por la seguridad privada en el año 2015, y el reporte entregado por los mismos sobre la seguridad en el año 2017 y comienzos del 2018.

Fuente: Policía Metropolitana 2018

Las problemáticas de seguridad mencionadas fueron contrastadas, por medio de la aplicación de una “ENCUESTA DE PERCEPCIÓN” tanto a comerciantes formales/informales, transeúntes y habitantes del Parque San Antonio. Los resultados arrojados por este ejercicio son plasmados en el siguiente Mapa de observación (ver Figura 76), el cual identifica los puntos críticos respecto a las problemáticas identificadas:



Figura 76. Mapa de Observación.

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano

Tal como se observa en el mapa de observación, los flujos de ocupación del parque se distinguen por colores, además de referenciar en escala de color la situación actual de seguridad. Sectores de riesgo alto-medio y bajo (líneas rojas): Definidas como delincuencia, expendio de drogas, habitabilidad de calle. Dato que reafirma los puntos críticos mencionados anteriormente.

Respecto a los resultados arrojados por la “Encuesta de Percepción” y el “Mapa de Observación”, y de acuerdo a la información de delitos disponible en la página web del Municipio de Medellín a corte 2017, se determina que los hurtos se concentran especialmente en los cruces viales, como los cruces con la Avenida Oriental (46), Junín (49) y la esquina del Éxito y parque San Antonio; percibiendo un mayor volumen en Avenida Oriental (46) con Palacé. En este último cruce, se identifica la presencia de una plaza de micro tráfico, alcohol y también zona de consumo de estupefacientes, desde donde se ejerce el control territorial por parte de actores ilegales. Según información de algunos de los actores sociales representativos del Parque, es por su presencia que en este espacio no se presenta una alta invasión por parte de habitantes de calle, como sucede en otros lugares del parque por ejemplo la Iglesia San Antonio y la Alianza Francesa.

De otra parte, en el mapa de observación (ver Figura 76), se identificaron *actividades culturales – comercio – artesanías y ocupación de espacio público* (morado, verde y azul): Eventos que convocan población en general tales como circuitos turísticos, eventos oficiales de recreación y ocio tales como bares y

restaurantes. Esta zona además se denomina como ocupación de espacio público, considerando que el parque no cuenta con estancias que propicien el encuentro en la plazoleta principal. Las actividades de servicios e institucionales (rosado): Se incluyen los servicios de salud, financieros Alianza, EDU, religiosos.

Teniendo presente lo anterior, es importante enfatizar los asuntos evidenciados en el mapa de observación, desde la problemática de seguridad que presenta el Parque en algunos sectores, la inexistencia de un mobiliario que invite al encuentro ciudadano en aspectos como la temperatura que no permite un adecuado confort para el ciudadano, la ausencia de áreas suficientes de sombra y lugares de estancia; que puedan activar diferentes actividades culturales, y que a su vez incentiven el crecimiento económico del sector, acorde a la oferta de servicios y comercio que está ligada con la presencia institucional, quienes perduran en el Parque, aunque con poca participación en el espacio público considerando las situaciones planteadas.

A lo anterior será necesario sumarle otros dos aspectos que trabajar desde el plan parcial de forma integral; uno el trabajo articulado con las instancias y entidades responsables de garantizar la ausencia o disminución de actos delictivos en el Parque; y dos, diseñar e implementar estrategias de apropiación y uso adecuado del territorio, que permitan resignificar el parque, mejorar su percepción y propiciar la llegada de otro tipo de población al mismo (mujeres y niños).

3.4.6 La dinámica residencial y de apropiación en el sector

El Parque de San Antonio se encuentra ubicado en barrio Colón, el cual está situado en una zona estratégica del centro de Medellín (comuna 10) y de la ciudad. En su parte alta está configurado como un barrio residencial, sin embargo, en la zona central no ostenta esta condición, sino, por el contrario, cuenta con un alto número de establecimientos comerciales y de servicios; no obstante esta situación podría respaldar el uso residencial propuesto para el parque desde el modelo de ocupación del Plan Parcial. Este hecho configura como una situación necesaria la incorporación de dinámicas barriales, para atraer así a nuevos residentes y estimular actividades que vinculen a estas poblaciones como nuevos habitantes al Parque San Antonio y en general al Centro de la ciudad, logrando movilizar mecanismos de apropiación y cuidado por el espacio que generen un sentimiento de seguridad colectivo durante las 24 horas del día.

De acuerdo al análisis adelantado desde el “Plan Integral del Centro – PIC” realizado en el año 2018, se reconoce que la Comuna 10 “La Candelaria”, dentro de la cual se encuentra localizado el Parque de San Antonio, es la que menor número de habitantes presenta con respecto al resto de la Ciudad. Así mismo, en

la proyección de crecimiento poblacional del Barrio Colón (dentro del cual se localiza el territorio de intervención), la proyección de crecimiento poblacional no asciende al 0.011% en proyecciones al año 2020, reconociendo el área como una de las zonas con menor concentración poblacional del Centro de Medellín.

Esta zona céntrica de la ciudad en la que la densidad de personas es alta a lo largo del día, pero respecto a la densidad habitacional como tal es realmente poca; pues concentra usos institucionales, comerciales y financieros; acorde a las entidades que se encuentren alrededor; sin embargo para el caso del Parque San Antonio como se evidencia la siguiente imagen; donde desde el Plan Integral del Centro – PIC se hizo un estimado de zonas que concentran más población diariamente, se puede observar como disminuye la concentración desde el color rojo hasta el verde. Con base a esto tenemos que el barrio que más población tiene concentrada diariamente es La Candelaria y menor proporción, La Alpujarra, Centro Administrativo, Bomboná No 1, Guayaquil, Barrio Colón, Villa Nueva y El chagualo. (Ver Figura 77)

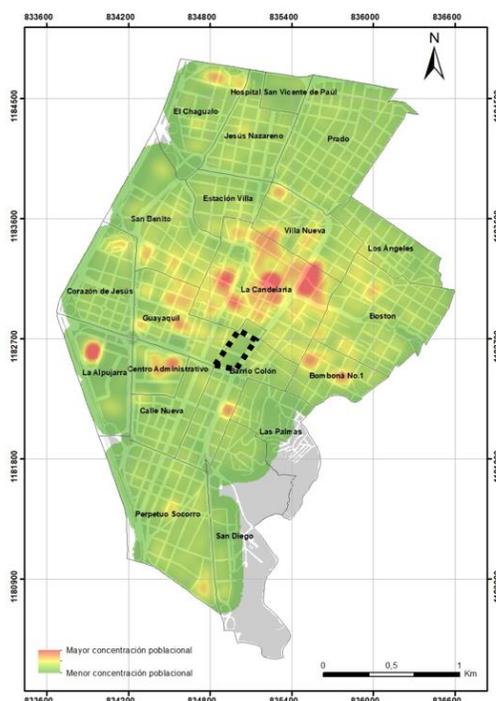


Figura 77. Concentración de la población diaria de la comuna 10 La Candelaria.

Fuente: Plan Integral del Centro – PIC.

Anteriormente el barrio Colón era identificado como una zona residencial con bajas incidencias en actos delictivos, toda vez que sus habitantes ejercían actos de vigilancia y control en el sector, mejorando así su calidad de vida. Con el desarrollo histórico del parque, la decisión de la Administración Municipal y la concepción del espacio, excluyen la vivienda como uso presente en el sector, lo cual genera posteriormente una falta de apropiación al no haber personas que permanecieran y consideraran el mismo como un entorno y espacio para el desarrollo de su cotidianidad y la prosperidad de sus hogares y familias.

Esta situación es evidenciada en los resultados del reporte realizado en el año 2015 por la Secretaria de Seguridad del Municipio de Medellín, en donde se identifica que las horas de mayor presencia de actos delictivos se dan en la noche en las diferentes horas y días de la semana, debido a la falta de actores permanentes con sentido de pertenencia y propiedad del territorio.

La percepción de seguridad, y el hecho de no existir una oferta institucional y comercial claramente orientada a la población infantil y juvenil, hacen que la población predominante en el entorno sea de edad adulta y adultos mayores, con tendencia a una mayoría masculina; producto de actividades como los servicios de restaurantes, bares y los juegos de azar que típicamente se practican por población masculina. Posiblemente, este es otro factor que contribuye a la sensación de inseguridad, especialmente para las mujeres, quienes de acuerdo al diálogo social en las actividades que se implementan y las encuestas realizadas, manifiestan que su relación con el entorno es de paso y no de apropiación y uso pues temen permanecer en el lugar:

3.4.6.1 Percepción social de los actores sobre el parque

A partir de los diferentes ejercicios realizados en el parque para reconocer la percepción social que genera entre los diferentes actores que lo usan y/o transitan se encuentra que “la seguridad” es el principal tema de preocupación por las cifras y características mencionadas anteriormente y porque las autoridades no ejercen el control necesario (ver Gráfico 3).

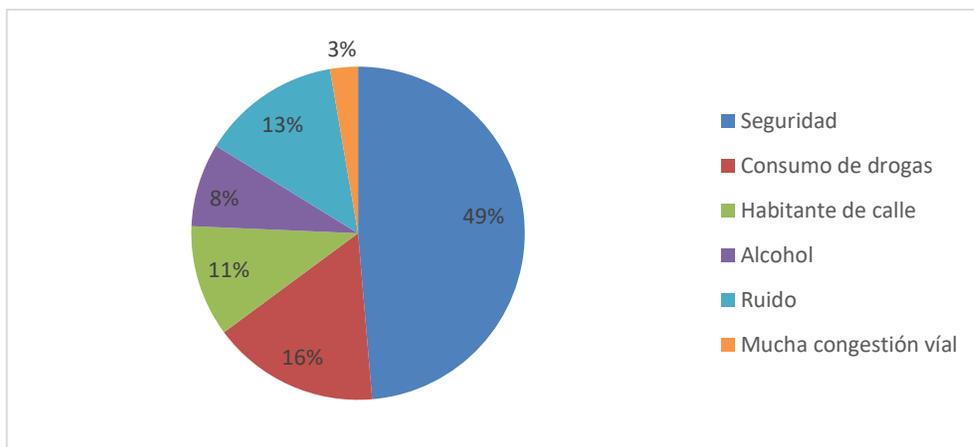


Gráfico 3. Problemáticas identificadas en el Parque San Antonio.

Fuente: Encuesta de Percepción - Empresa de Desarrollo Urbano.

Tal como se evidencia en el gráfico, las principales problemáticas que perciben los moradores y las transeúntes del Parque San Antonio son la seguridad con el 49%, ya mencionada, seguido por el consumo de drogas, con el 16% (ver Ilustración 12) y el ruido con el 13%. Tendencia que guarda relación y reafirma las estadísticas presentadas por otras entidades de orden municipal.



Ilustración 12. Imágenes del Parque – Consumo de Droga.

En esta misma línea, se analizaron, desde la percepción social, las problemáticas que requieren mayor atención en el Parque San Antonio, encontrando nuevamente y tal como se refleja en el Gráfico 4, el consumo de drogas y la seguridad como las problemáticas que más aquejan la dinámica del Parque y por ende las que deberían ser priorizadas para una intervención clara desde la Administración Municipal.

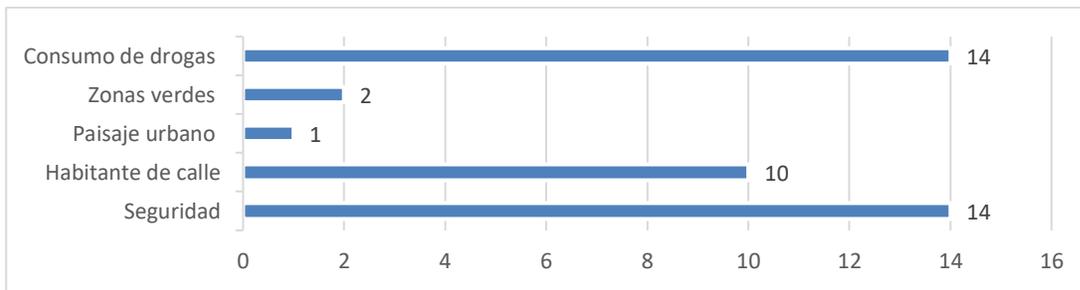


Gráfico 4. Problemáticas que requieren mayor atención en el Parque San Antonio.

Fuente: Encuesta de Percepción - Empresa de Desarrollo Urbano-

Además de ello, de acuerdo a la encuesta de percepción y tal como se ilustra (ver Gráfico 5) el 30% de las personas manifestaron tener una percepción desfavorable con relación a temas como la seguridad y el confort del parque, este último asociado a la sensación de temperatura, humedad, ventilación, sombra y ruido del lugar (ver Ilustración 13); puesto que es un aspecto subjetivo que expresa el bienestar físico y psicológico, que puede sentir una persona cuando las condiciones de temperatura, humedad y movimiento del aire son favorables o no a la actividad que desarrolla dentro del parque.

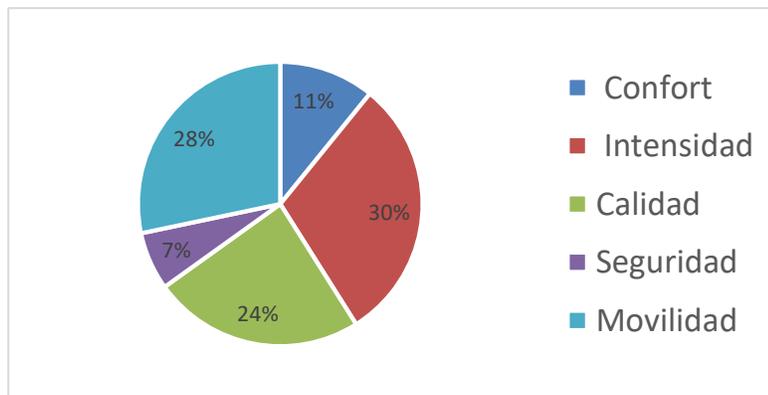


Gráfico 5. Percepción de confort y seguridad del parque.

Fuente: Elaboración Propia Empresa de Desarrollo Urbano



Ilustración 13. Espacio público del Parque.

Estas problemáticas hacen evidente la necesidad de emprender acciones con otras dependencias no sólo a raíz del Plan Parcial, sino acciones antes, durante y después de las posibles intervenciones que se lleven a cabo en el Parque; teniendo en cuenta que son problemáticas que poseen múltiples detonadores que no se logran minimizar sólo a través de las intervenciones físicas, para lo cual cobra vital importancia que este tipo de territorios puedan seguir contando con inversión de recursos y aplicación de programas que permitan vitalizar la zona.

3.4.6.2 Actores sociales y organizaciones

El actual Plan de Ordenamiento Municipal, siguiendo las directrices de la Ley 388 de 1997 relacionadas con la participación ciudadana, se construyó a la luz de la pluralidad de actores que habitan la ciudad de Medellín, de manera que una de sus apuestas fundamentales es la construcción colectiva del territorio. Según el Acuerdo 048 de 2014 el proceso de planificación y gestión territorial municipal deberá vincular el principio de participación democrática y concertación en todas las etapas de los procesos de planeación y gestión territorial.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el Plan Parcial Parque San Antonio se identificaron los principales actores que hacen presencia en este, su actividad y apropiación del espacio; los cuales fueron vinculados desde los diferentes instrumentos aplicados para la recolección de información primaria presentada en este documento.

3.4.6.3 Mapa de actores

A partir del ejercicio de identificación de actores, se encontró que la comunidad con mayor cohesión en el entorno, son los venteros formales e informales, estos últimos quienes son los que conviven en el espacio público a partir de su actividad económica; de allí deriva su aprecio por el lugar (Ver Gráfico 6). Tanto ellos, como los transeúntes resaltan del parque San Antonio la visita de turistas a las esculturas de Botero, pero enfatizan en la inexistencia de espacios para una estancia cómoda y agradable.

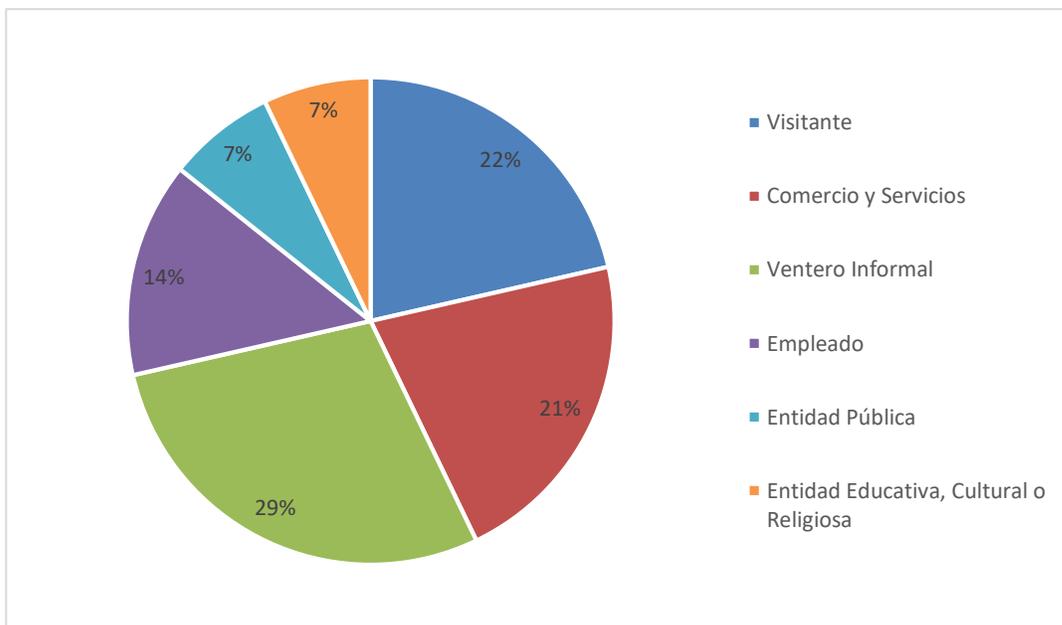


Gráfico 6. Tipo de población que permanece en el parque.

Fuente: Encuesta de Percepción - Empresa de Desarrollo Urbano.

Igualmente se contrastó que la mayoría de actores que se encuentran en el Parque San Antonio, guardan relación con las actividades de comercio que se realizan en este espacio; es así como el 50% de la población encuestada que permanece en el parque son, precisamente, los comerciantes o venteros informales.

En la siguiente tabla se resume los principales actores del Parque:

Tabla 10. Identificación de actores. Parque San Antonio

ACTORES	DEFINICIÓN	OBJETIVO Y ALCANCE DESDE EL PLAN PARCIAL

Propietarios	Personas, empresas y organizaciones que posean título de propiedad, sobre locales ubicados en el Parque.	Lograr gestión asociada
Arrendatarios	Personas, empresas y organizaciones que se encuentren en calidad de arrendador, de locales ubicados en el Parque.	Gestión interinstitucional
Bulevar de artesanos	Agremiación de artesanos ubicados sobre Maturín.	Gestión interinstitucional
Vendedores informales	Estos serán acorde a las diferentes clasificaciones establecidas por la Subsecretaria de Espacio Público; entre ellas: Estacionarios, semiestacionarios, ambulantes, permanentes, periódicos u ocasionales.	Gestión interinstitucional
Institucional	Empresas públicas, privadas, instituciones religiosas y unidad policial, que tienen presencia física en el Parque San Antonio	Articulación
Comunitarios	Representantes de la comunidad que hacen parte de instancias de participación ciudadanas.	Gestión interinstitucional Articulación
Comunidad	Ciudadanos, habitantes, residentes y/o comerciantes de la ciudad, interesados en conocer las generalidades respecto a la intervención del parque.	Oferta institucional
Comunidad afro	Considerando que la población Afro, tiene presencia en el parque y desarrollan algunas manifestaciones culturales alrededor de las zonas privadas; recibirán la información acorde al grupo de actores donde se encuentren, además de su interés conforme al desarrollo del proyecto.	La que aplique según el grupo de actores en el que se encuentre.
	Actores claves por su apropiación material y simbólica del Parque.	Articulación Gestión interinstitucional Oferta institucional

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano.

En síntesis en el Parque San Antonio se tienen 4 tipos de actores, comerciantes formales e informales, institucionales, religiosos y las instancias de participación ciudadana; como son la JAL y la JAC y un actor estratégico que es la comunidad Afro.

Con estos actores, de una parte, se tuvieron acercamientos en la etapa de diagnóstico a través de los cuales se logró conocer sus expectativas e intereses con relación a la intervención del Parque.

De otra parte en la etapa de formulación del Plan de Parcial se pretende articularlos con el fin de generar espacios de participación donde se puedan promover y desarrollar propuestas de apropiación y agenda cultural en articulación con la administración; que permitan reconocer nuevamente el Parque San Antonio como un punto de encuentro cultural de la ciudad, además de caracterizarlos como moradores del parque para proteger sus modos y medios de vida en la intervención que se realice.

Igualmente y precisando que en esta etapa de diagnóstico, sólo se tuvo un acercamiento de carácter informativo con cada uno de los actores, se pretende establecer 4 escenarios para definir el tipo de interacción que se tendrá con cada uno de ellos; con el propósito de vincularlos durante todo el proceso e ir construyendo o consolidando un espacio de trabajo articulado que aporte a las estrategias de apropiación y uso adecuado del parque; fundamental para garantizar la revitalización del Parque. (Ver Gráfico 7)

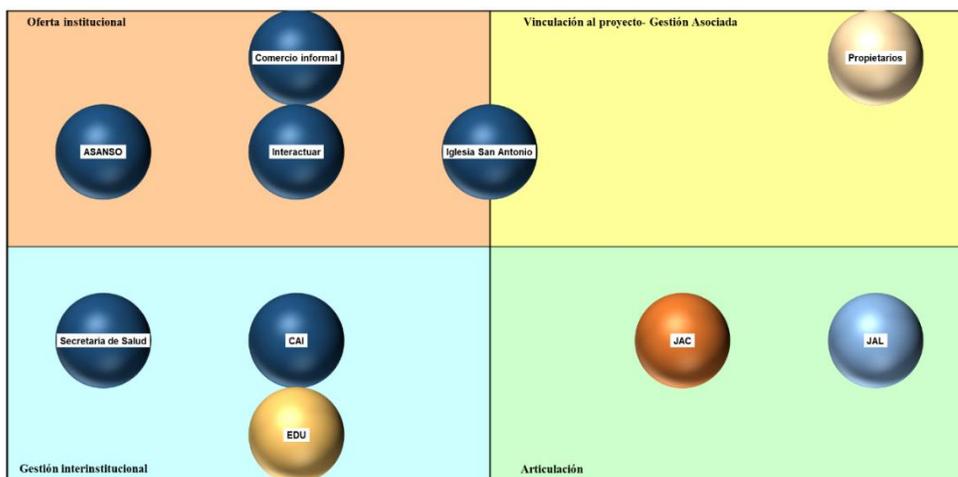


Gráfico 7. Matriz de identificación de actores.

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano

Otro aspecto importante que permitió evidenciar la encuesta de percepción y tal como se ilustra en el siguiente gráfico, son los usuarios activos del parque, los cuales son predominantemente hombres mayores de 35 años, en su mayoría comerciantes, desempleados o cuyos ingresos derivan de la economía informal. La presencia

femenina e infantil es cada vez menor debido a un imaginario de lugar de riesgo. Estas dinámicas cambian cuando hay agenda cultural, dado que el rango de poblaciones atraídas cambia, los jóvenes hacen mayor presencia.

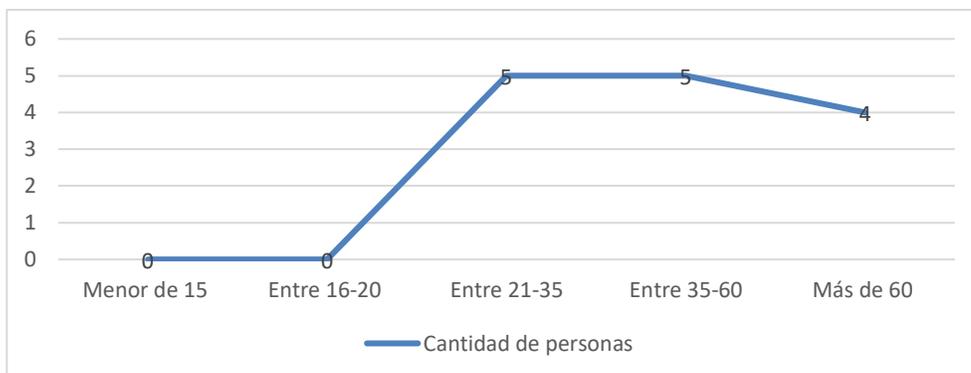


Gráfico 8. Rangos de edades de la población encuestada.

Fuente: Encuesta de Percepción - Empresa de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, algo llamativo de los usos del Parque es que a pesar de que existen universidades y centros educativos localizados en la zona, la población joven está relativamente ausente del Parque, sólo es convocada por tours dirigidos, en su mayoría extranjeros.

3.4.6.4 Las Negritudes dentro del parque

El Parque San Antonio como referente de ciudad ha venido transformándose a través de los años desde su configuración física y ha cobrado relevancia y un especial significado por la apropiación que la comunidad Afro ha tenido con dicho espacio.

No obstante es importante precisar que para efectos del desarrollo de la propuesta del Plan Parcial es necesario abordar las condiciones de la comunidad Afro en dos líneas; una reconociendo que la población que habita el Parque de San Antonio es de carácter mixto, es decir tanto afro como otras etnias, puesto que como se evidencia en la información relacionada anteriormente, hay un porcentaje de la población que cuenta con una relación directa con el parque a razón de la ejecución de su actividad laboral, bien sea como empleado o propietario de una actividad económica; en este aspecto cobrara relevancia para la atención e inclusión en el Plan Parcial la relación que tengan respecto a su condición como propietario o arrendatario; haciéndose partícipes desde la gestión asociada.

En una segunda línea y teniendo presente sus manifestaciones culturales, se reconocen las características generales respecto a la ocupación del espacio del parque en su cotidianidad; la cual es generada tanto desde las actividades de relacionamiento y aprovechamiento económico que desempeñan, ligadas al comercio existente en la zona, en torno al desarrollo de actividades de ocio, consumo de alcohol, baile, restaurantes y barberías entre otros; como desde el reconocimiento del Parque como un espacio de encuentro propio de la comunidad afro. En este sentido se da valor a las actividades de apropiación que se conjugan entorno al Parque; que como se cita en la investigación realizada por la Alcaldía de Medellín en el año 2010, sobre las Condiciones de vida de la población negra, afrocolombiana, palenquera y raizal en Medellín, los “espacios de afro socialización contienen su propia dinámica, más allá de ser parques geográficamente delimitados, se convierten en territorios de sentido para las comunidades, allí se recrean los encuentros con pares y se reivindica la cultura”.

En concordancia con lo anterior desde la caracterización socio económica que se implementará para el desarrollo del Plan Parcial, se deberán evidenciar condiciones particulares y relevantes con relación a la ocupación y apropiación simbólica y material que tiene la comunidad Afro sobre el Parque San Antonio; con el fin de diseñar e implementar estrategias de inclusión y reconocimiento de esta población como actores claves para el proceso de renovación de este espacio. Así mismo es importante reconocer que el Parque es un espacio donde convergen otros actores, los cuales también deben ser vinculados en las estrategias sociales que se planteen desde el Plan Parcial.

Con lo anterior, se podría contemplar la posibilidad de que “...Ojalá algún día el Parque San Antonio deje de ser lugar de paso y vuelva a ser posible vivir en sus alrededores. Ojalá que en el futuro no todo sea comercio, y nuestros jóvenes emprendedores trasciendan la simple compra venta para explorar la infinidad de posibilidades que ofrecen los servicios culturales, informativos, recreativos, deportivos, turísticos, gastronómicos, hoteleros y de rumba, para que este rincón de Medellín sea por fin un espacio libre para el disfrute. Ojalá sus sucesivas y bruscas transformaciones se queden en el pasado, y al fin superemos esa imagen que bien podría resumir la destrozada escultura de Botero, donde se refleja la historia del centro histórico de Medellín como en un espejo roto.” (El libro de Medellín y sus Parques, Pág. 182).

3.4.7 Conclusiones del diagnóstico

Para tal fin es necesario plantear una transformación del Parque, donde por medio de la renovación del espacio público, y bajo la premisa de detenerse en el uso que las personas dan a este escenario; pueda contribuirse a mejorar el paisaje urbano

de la ciudad. Para ello es necesario persistir en la apropiación que pueda generarse y lograr que este concepto sea incorporado desde las prácticas sociales que se sitúan en el espacio público, a través de convergencia y apropiación de todo tipo de población en todos los rangos de edades que permitan el sano disfrute del Parque como parte del sistema de espacios públicos del centro de la ciudad.

Es por esto que se propone una estrategia compuesta de 4 acciones que darían como resultado la rehabilitación del Parque San Antonio; con el propósito de ser rehabilitado por nuevos actores, nuevos usos y actividades que serán gestionados y alcanzados desde la articulación interinstitucional y alianzas público/privadas, que logren la vinculación de los moradores del Parque; con el único fin de ser vinculados en este proceso de transformación y asegurar su apropiación acorde a las características identitarias tanto individuales como grupales de los actores que se describen en este documento.



Gráfico 9. Estrategia de intervención.

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano

3.5 COMPONENTE JURÍDICO

3.5.1 Tenencia del suelo

El análisis de la propiedad inmobiliaria del Parque de San Antonio tiene dos finalidades fundamentales:

La **primera**, es determinar los titulares de derecho de dominio con la correspondiente determinación de gravámenes y limitaciones al dominio, lo cual se considera necesario identificar antes de desarrollar una estrategia de gestión asociada del suelo a través de la negociación y vinculación de propietarios, necesario para detonar la operación inmobiliaria.

La **segunda**, pretende unificar las diferentes entidades prediales o inmobiliarias mediante la comparación de delimitaciones y cabidas, lo cual permite determinar con claridad la delimitación y área de bienes fiscales y bienes privados, los cuales se consideran sujetos de aprovechamientos urbanísticos, con la finalidad de establecer su plena coincidencia o de no dichas equivalencias adelantar las labores necesarias para que las realidades, físicas, urbanísticas, catastrales y notario-registrales sean iguales, como se explica a continuación.

- 1. Realidad Física:** Corresponde a la verificación del emplazamiento de lotes y edificaciones del Parque de San Antonio realizadas a partir de levantamiento planimétrico realizado con estación de topografía.
- 2. Realidad urbanística: Corresponde al planteamiento urbanístico y arquitectónico licencias** con su correspondiente delimitación de áreas construidas y áreas libres.
- 3. Realidad notario registral:** Corresponde a la identificación y delimitación de los diferentes predios a partir de lo consignado en los correspondientes títulos declarativos de derecho de dominio.
- 4. Realidad Catastral:** Corresponde al censo físico, jurídico y económico realizado por la autoridad catastral a partir de las realidades anteriores.

De las anteriores realidades o entidades prediales; para el presente caso de estudio se toman las 3 primeras como objeto de análisis y comparación, la realidad catastral se descarta pues en sentido estricto se considera una consecuencia de las tres primeras.

La finalidad del ejercicio es adecuar todas las entidades o realidades anteriormente descritas, a una realidad única, la cual parte de aquellos polígonos de predios con mayores coincidencias bajo las siguientes reglas:

Cuando las tres entidades coincidan no se requerirá ningún tipo de acción de saneamiento o acción administrativa.

En el caso en que dos entidades o realidades coincidan, la entidad restante deberá adecuarse a aquellas que coinciden y en el evento en que no sea posible porque implica procesos de restitución o demolición no se tendrán en cuenta para el ejercicio de reparto.

En el caso en que ninguna entidad coincida se tomará el plano de la licencia urbanística como el referente, pues corresponde al documento oficial a partir del cual todas las demás entidades debieron partir.

3.5.2 Propiedad Inmobiliaria

Para establecer la tenencia del suelo en el Parque San Antonio hay que partir del entendido que una parte del mismo se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal denominado **“PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO P.H. y PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO ETAPA 2 P.H.”** concebido como una unidad urbanística y arquitectónica desarrollada en sectores y etapas; en tanto que hay otras unidades inmobiliarias que si bien se encuentran dentro del perímetro del parque no se encuentran sometidas al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Este Reglamento de Propiedad Horizontal ha sido objeto de múltiples reformas, aclaraciones y adiciones que son objeto de análisis detallado en los anexos que integran el presente documento, pero que en todo caso se puede concluir que fungen actualmente combinación de áreas y edificaciones afectadas al uso público con inmuebles privados e inmuebles fiscales.

3.5.2.1 Unidades inmobiliarias no sometidas a reglamento de propiedad horizontal.

Como se dijo inicialmente, a pesar de haberse concebido el Parque San Antonio como una unidad urbanística y arquitectónica desarrollada en sectores y etapas y sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro del perímetro que conforma el parque existen las siguientes unidades inmobiliarias no sometidas a Reglamento de Propiedad Horizontal. Estas son:

Lote para Parqueaderos Públicos

Este inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 45 # 46-96, que hace parte de la Primera Etapa del Parque San Antonio. Identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-707767 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, su estado actual es “Cerrado”. Se encuentra catalogado como bien fiscal de la Empresa de Desarrollo Urbano EDU y en su cubierta que ocupa el espacio entre las edificaciones perimetrales denominadas: A.- Paseo Comercial Junín, B.- Paseo Comercial Maturín y C.- Paseo Comercial Avenida Oriental, sector Uno (1), está ubicada La Gran Plaza, afectada al uso público y que a su vez incluye el teatro al aire libre.

Nace a la vida jurídica como resultado de un Loteo efectuado por La PROMOTORA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN (ANTES PARQUE DE SAN ANTONIO), HOY EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- según consta en Escritura Pública

No. 1968 del 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, escritura en la que constan su área y linderos en el considerando séptimo, numeral 1, literal A; así:

“1.) Que del lote de mayor extensión, LOTE 1 SECTOR 1 PRIMERA ETAPA, matriculado con el número 001-646847 se desprende: a) LOTE PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS con un área de 5.417,76 m², y cuyos linderos generales son del punto 71 al punto 72 en una longitud de 26.40 m.l. Linda por el Occidente con parte del lote de mayor extensión; del punto 73 al punto 74 en una longitud de 40,00 m.l. Linda por el Occidente con parte del lote de mayor extensión; del punto 74 al punto 75 en una longitud de 7.60 m.l. Linda por el Norte con parte del lote de mayor extensión; del punto 75 al punto 76 en una longitud de 40.00 m.l.; linda por el occidente con parte del lote de mayor extensión, del punto 76 al punto 77 en una longitud de 51.00m.l., linda por el Norte con parte del lote de mayor extensión, del punto 77 al punto 78 en una longitud de 88.00 m.l., linda por el Oriente con parte del lote de mayor extensión, del punto 78 al punto 79 en una longitud de 3.50 m.l., por el Sur con calle 45 (Amador), del punto 79 al punto 80 en una longitud aproximada de 5.00 m.l., linda por el Oriente con parte del lote de mayor extensión, del punto 80 al punto 81 en una longitud de 40.50 m.l., Linda por el Sur calle 45 (Amador), del punto 81 punto 82 en una longitud de 4.00 m.l., linda por el Oriente con parte el lote de mayor extensión; del punto 82 al punto 83 en una longitud de 2.00 m.lm, linda por el Sur con parte del lote de mayor extensión, del punto 83 al punto 84 en una longitud de 2.00 m.l., linda por el Oriente con parte del lote de mayor extensión, del punto 84 al punto 85 en una longitud de 6.40 m.l., linda por el Sur con la oficina de la Administración del parque San Antonio, del punto 85 al punto 86, en una longitud de 7.00 m.l., linda por el Oriente con Oficina de la Administración del Parque San Antonio; del punto 86 al punto 71, punto de partida en una longitud de 11.00 m.l. linda por el Sur con acceso al Parqueadero. Este lote está ubicado entre los paseos Comerciales Junín, Maturín y Avenida Oriental del Parque San Antonio de Medellín con frente a la calle 45 (Amador) Nro. 46 - 96. El área está determinada por el perímetro marcado con los puntos 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 71 punto de partida del plano de Planta General del Parque San Antonio. Plancha No. 8”

Aclarada mediante la Escritura Pública No. 1272 del 24 de junio de 1999 también de la Notaría Séptima de Medellín, en cuanto a que el “Lote para Local Administración” se desprende del lote arriba descrito y alinderado y no del mismo lote del que se desprende el del Parqueadero, esto es el lote de mayor extensión, LOTE 1 SECTOR 1 PRIMERA ETAPA, matriculado con el número 001-646847 De la matriz jurídica realizada a este inmueble que hace parte de los anexos del presente documento, se encuentra diferencia de áreas registradas en la ficha catastral y en los títulos mencionados equivalente a 99.16 metros cuadrados.

Hay que decir que del parqueadero, su cubierta, que es la que se encuentra entre los paseos comerciales Junín, Maturín y Avenida Oriental Uno y en la que se encuentra la Gran Plaza, es la que por su naturaleza misma, esto es por tratarse de un parque y cumplir con las definiciones que desde el Código Civil en su artículo 674 establece, es la que se encuentra afectada al uso público.

En su momento, esto es cuando se conformaron los edificios para usos comerciales y de servicios Junín, Maturín y Avenida Orienta Uno, compatibles con el uso público del parque, dichas fajas de terreno sobre las cuales se construyeron fueron desafectadas del uso público. Sin embargo, el proyecto urbano e inmobiliario que se pretende desarrollar no requiere que la totalidad del área actual de la cubierta del parqueadero, que a su vez conforma el Parque San Antonio sea desafectada o su uso cambie. Sólo serán susceptibles de desafectación algunas áreas delimitadas por el planteamiento urbano correspondientes a las huellas de los actuales edificios y su desafectación no tendrán lugar hasta tanto la totalidad de los predios sean adquiridos por la EDU en su calidad de operador urbano para el desarrollo inmobiliario, o los mismos definan vincularse al desarrollo que se proponga, ya que mientras tanto, dichas áreas son de propiedad de particulares quienes ejercen la disposición sobre aquellos bienes.

Dentro de las medidas de saneamiento para éste inmueble debe aclararse su área y solicitar al Señor Registrador que aperture nuevamente la matrícula inmobiliaria ya que su área no se encuentra agotada.

3.5.2.2 Lote II Sector 2 Segunda Etapa Paseo Comercial Avenida Oriental Destinado Al Uso Cultural, Alianza Colombo Francesa

Este inmueble se encuentra ubicado en la CARRERA 49 # 44 94 INT. 0258, que hace parte de la Segunda Etapa del Parque San Antonio. Es un bien de dominio particular cuyo titular inscrito es la ALIANZA CULTURAL COLOMBO FRANCESA según consta en Escritura Pública No. 2840 del 27 de octubre de 2003 otorgada en la Notaría Quinta de Medellín, a través de la cual La PROMOTORA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN (ANTES PARQUE DE SAN ANTONIO), HOY EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- le transfiere a título de venta.

Nace a la vida jurídica como resultado de un Loteo efectuado por La PROMOTORA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN (ANTES PARQUE DE SAN ANTONIO), HOY EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- según consta en Escritura Pública No. 1968 del 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, escritura en la que constan su área y linderos en el considerando séptimo, numeral 1, literal G; aclarada en cuanto a la mayor extensión del lote matriz mediante la Escritura Pública No. 3213 del 28 de noviembre de 1996 también de la Notaría

Séptima de Medellín, debidamente registradas. Se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-707754 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, zona sur.

De la matriz jurídica realizada a este inmueble que hace parte del presente informe, se encuentra diferencia de áreas registradas en la ficha catastral y en los títulos mencionados equivalente a 44.82 metros cuadrados e igualmente un gravamen de hipoteca que afectaría un eventual proceso de adquisición.

3.5.2.3 Templo de San Antonio y casas adyacentes, sector San Antonio.

Este inmueble se encuentra ubicado en la CARRERA 48 #44-41/45, que hace parte de la Segunda Etapa del Parque San Antonio. Es un bien de dominio particular cuyo titular inscrito es la COMUNIDAD FRANCISCANA PROVINCIA DE LA SANTA FE según consta en Escritura Pública No. 3052 del 27 de junio de 1997 otorgada en la Notaría Primera de Medellín, a través de la cual La Comunidad Franciscana realiza el englobe de tres lotes de terreno adquiridos de la siguiente manera: 1. Un lote por compra a la Tercera Orden Secular Femenina Franciscana, según consta en Escritura Pública No. 656 del 28 de febrero de 1977 otorgada en la Notaría Sexta de Medellín. 2. Otro lote por compra a la Comisaría Nacional de la Tierra Santa, según consta en Escritura Pública No. 255 del 20 de febrero de 1967 de la Notaría Séptima de Medellín. 3. Un tercer lote por compra a Maria Antonia Restrepo de Londoño, según consta en Escritura Pública No. 2375 del 31 de mayo de 1883 de la Notaría Primera de Medellín.

Se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 001- 729129 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, zona sur. El área total consignada en el título de adquisición es de 3.133 metros cuadrados de los cuales se requiere adquirir el área de la terraza equivalente a 512.76 m².

De la matriz jurídica realizada a este inmueble que hace parte del presente informe, se encuentra diferencia de áreas registradas en la ficha catastral y en los títulos mencionados equivalente a 444.42 metros cuadrados.

3.5.2.4 Unidades inmobiliarias sometidas a reglamento de propiedad horizontal.

Actualmente en el Parque San Antonio se encuentran dos personas jurídicas denominadas “**PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO P.H.**” y “**PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO ETAPA 2 P.H.**”.

PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO P.H.

Está integrado por:

- **PASEO COMERCIAL JUNIN SECTOR UNO:** Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-646843 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 1.853.75 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No. 2556 del 29 de septiembre de 1994 de la Notaría 14 de Medellín y del cual derivan 35 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica paseo comercial Junín” que se anexa con el presente informe.
- **PASEO COMERCIAL MATURÍN SECTOR UNO:** Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-646850 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 671.60 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No. 2556 del 29 de septiembre de 1994 de la Notaría 14 de Medellín y del cual derivan 25 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica paseo comercial Maturín” que se anexa con el presente informe.
- **PASEO COMERCIAL AVENIDA ORIENTAL SECTOR UNO:** Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-646851 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 1590.00 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No. 2556 del 29 de septiembre de 1994 de la Notaría 14 de Medellín y del cual derivan 13 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica paseo comercial Maturín” que se anexa con el presente informe.
- **PASEO COMERCIAL AVENIDA ORIENTAL SECTOR DOS:** Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-646852 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 225.00 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No. 2556 del 29 de septiembre de 1994 de la Notaría 14 de Medellín y del cual derivan 4 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica paseo comercial Maturín” que se anexa con el presente informe.
- **Inmueble denominado LOTE DE TERRENO PARA LOCAL ADMINISTRACIÓN SECTOR SAN ANTONIO:** Con Matrícula Inmobiliaria No. 001-707768, destinado exclusivamente a la administración de la copropiedad, con área de 50.80 metros cuadrados. Este inmueble nace a la vida jurídica como resultado de un Loteo efectuado por La PROMOTORA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN (ANTES PARQUE DE SAN ANTONIO), HOY EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- según consta en Escritura Pública No. 1968

del 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, escritura en la que constan su área y linderos en el considerando séptimo, numeral 1, literal B.

De conformidad con la Escritura Pública No. 1674 del 23 de agosto de 2002, en su artículo 18 es un bien convencionalmente de dominio común de los propietarios de los bienes de dominio exclusivo de ésta etapa razón por la cual se encuentra sometido a régimen de Propiedad horizontal pero no tiene asignado coeficiente de copropiedad alguno.

Las matrículas inmobiliarias Nos. 001-646843, 001-646850, 001-646851 y 001-646852 que dan origen a los locales comerciales ubicados en los sectores Junín, Maturín, Avenida oriental Sector 1 y Avenida Oriental Sector 2 respectivamente, se encuentra actualmente “Abiertas” habiéndose agotado ya su área con el nacimiento a la vida jurídica de los locales que se encuentran en cada una de ellas, razón por la cual habrá de indicarse ésta situación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para cerrarlas.

PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO ETAPA 2 P.H. a su vez está integrado por:

- PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS SAN JUAN - JUNÍN ZONAS A-B-C LOTE II SECTOR DOS (2) SEGUNDA ETAPA PARQUE SAN ANTONIO:

Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-707777 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 852.11 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No 1968 de fecha 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín y del cual derivan 17 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica L de San Juan” que se anexa con el presente informe.

- PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS JUNIN – ZONA D, LOTE II, SECTOR DOS (2) SEGUNDA ETAPA DEL PARQUE SAN ANTONIO:

Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-707780 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 255.00 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No 1968 de fecha 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín y del cual derivan 11 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica Paseo Comercial Junín Zona D” que se anexa con el presente informe.

- **PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS LOTE II SECTOR DOS (2) SEGUNDA ETAPA ZONA D PARA FUTURO EDIFICIO INSTITUCIONAL:**

Construido sobre un lote de terreno con Matrícula Inmobiliaria No. 001-707778 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos zona sur, con área según títulos de 516.12 metros cuadrados descrito y alinderado en la Escritura Pública No 1968 de fecha 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín y del cual derivan 9 unidades inmobiliarias que se encuentran en la matriz jurídica denominada “Matriz jurídica Paseo Comercial Junín Zona D” que se anexa con el presente informe.

- **Inmueble denominado LOTE II SECTOR DOS (2) SEGUNDA ETAPA LOTE PARA LOCAL BODEGA ADMINISTRACIÓN ZONA D:**

Con Matrícula Inmobiliaria No. 001-707779, con área de 63.85 metros cuadrados. Este inmueble nace a la vida jurídica como resultado de un Loteo efectuado por La PROMOTORA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN (ANTES PARQUE DE SAN ANTONIO), HOY EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU- según consta en Escritura Pública No. 1968 del 31 de julio de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, escritura en la que constan su área y linderos en el considerando séptimo, numeral 1, literal E.

De conformidad con la Escritura Pública No. 2762 del 22 de diciembre del año 2000, en su artículo 15 éste al igual que el Inmueble denominado LOTE DE TERRENO PARA LOCAL ADMINISTRACIÓN SECTOR SAN ANTONIO con Matrícula Inmobiliaria No. 001-707768 también es un bien convencionalmente de dominio común de los propietarios de los bienes de dominio exclusivo de ésta etapa razón por la cual se encuentra sometido a régimen de Propiedad horizontal pero no tiene asignado coeficiente de copropiedad alguno.

Al igual que en la primera etapa o manzana norte del Parque San Antonio, las matrículas Inmobiliarias Nos. 707777, 707780 y 707778 que son las zonas que conforman ésta etapa y sobre las cuales se construyeron otras unidades inmobiliarias debidamente inscritas y matriculadas se encuentran abiertas pese a haberse agotado su área, razón que amerita el mismo tratamiento en cuanto a su actualización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En conclusión, existen actualmente ciento dieciséis (116) unidades inmobiliarias sometidas a Régimen de propiedad Horizontal en el Parque San Antonio. Su estado

jurídico actual será analizado más adelante determinando entre otros la titularidad de cada uno de ellos.

Se anexan al presente documento la matriz jurídica de los inmuebles sometidos a RPH, así como la situación jurídica de cada inmueble para determinar la medida de saneamiento correspondiente y la ilustración gráfica (Ver Anexo COMPONENTE JURIDICO, plano denominado “MATRÍCULAS RPH”), con la indicación de la caracterización general de la propiedad inmobiliaria en cuanto a la distribución de la propiedad inmobiliaria entre entes públicos y privados.

Para entender de manera práctica cómo surge la división en dos etapas del Reglamento de Propiedad Horizontal, es pertinente analizar la escritura pública que da origen al reglamento así como sus posteriores reformas, aclaraciones y adiciones para poder establecer así como se encuentra conformado y qué unidades inmobiliarias integran cada etapa. Dicho análisis hace parte del anexo “COMPONENTE JURIDICO “Estudio Cronológico de escrituras RPH S.A” del presente documento, sin embargo se presentan las conclusiones del mismo así:

3.5.2.5 Análisis Cronológico De Escrituras Que Integran El Reglamento De Propiedad Horizontal Del Parque San Antonio

Del análisis detallado a las escrituras que integran el Reglamento de Propiedad Horizontal denominado “PASEOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DEL PARQUE SAN ANTONIO PROPIEDAD HORIZONTAL” que hace parte de los anexos del presente documento, se concluye principalmente que nace a la vida jurídica a partir de la Escritura Pública No. 3637 del 30 de noviembre de 1997 de la Notaría Séptima de Medellín, en la cual se discriminan los cuatro (4) sectores que conforman la manzana norte del parque, esto es Junín, Maturín, Avenida Oriental 1 y Avenida Oriental 2.

Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 1698 del 31 de julio de 1996 de la Notaría Séptima de Medellín nace a la vida jurídica la manzana sur del parque de la cual se desprenden entre otros los tres (3) sectores que integran también en Reglamento de Propiedad Horizontal, esto son la “L” de San Juan (LOTE II SECTOR 2 SEGUNDA ETAPA ZONAS A-B-C PASEO COMERCIAL SAN JUAN JUNÍN), Edificio de Interactuar Famiempresas (LOTE II SECTOR 2 SEGUNDA ETAPA LOTE PASEO COMERCIAL JUNIN ZONA D) y Edificio para la Sede EDU (LOTE II SECTOR 2 SEGUNDA ETAPA ZONA D PARA FUTURO EDIFICIO INSTITUCIONAL).

Acto seguido, mediante Escritura Pública No. 2726 del 22 de diciembre del 2000 de la Notaría Séptima de Medellín, se reforma el RPH dividiéndolo en dos etapas cada uno como una persona jurídica independiente.

Lo anterior indica que actualmente, existen dos administraciones en el Parque San Antonio que se desprendieron de un mismo Reglamento de Propiedad Horizontal. En ambos reglamentos la EDU ostenta un porcentaje de participación, pero en todo caso no puede tomar decisiones de manera autónoma, ya que por disposición de la Ley 675 de 2001 toda reforma debe contar con la aprobación de la asamblea de copropietarios y mayoría calificada.

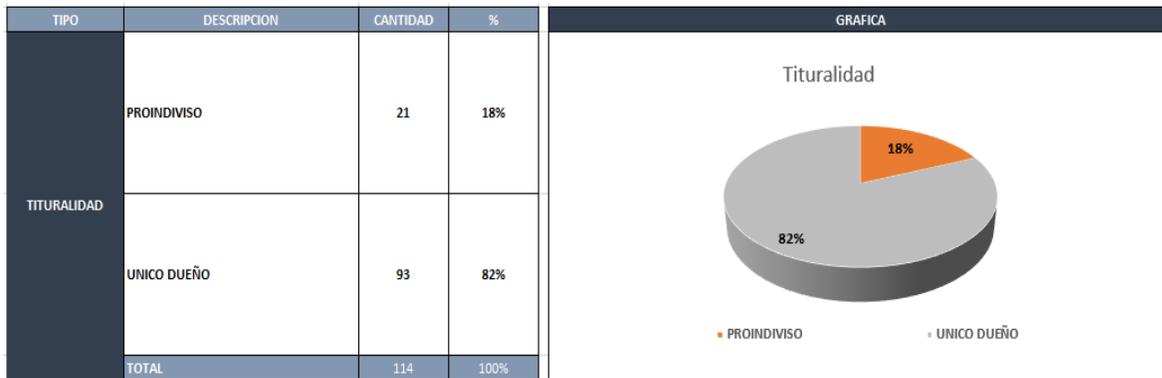
Nos encontramos entonces ante dos posibilidades: la primera de ellas es extinguir el Reglamento de Propiedad Horizontal actual una vez se adquiera la totalidad de los predios a particulares o la segunda, someter a votación de la Asamblea de Copropietarios un proyecto de reforma al RPH con el fin de que cada uno de los edificios se comporte como un Reglamento independiente que permita a la EDU sanear desde el punto de vista técnico el área tanto de la huella como de los predios que conforman el edificio así como los gastos administrativos.

3.5.2.6 Titularidad, gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares de unidades inmobiliarias que conforman el Parque San Antonio.

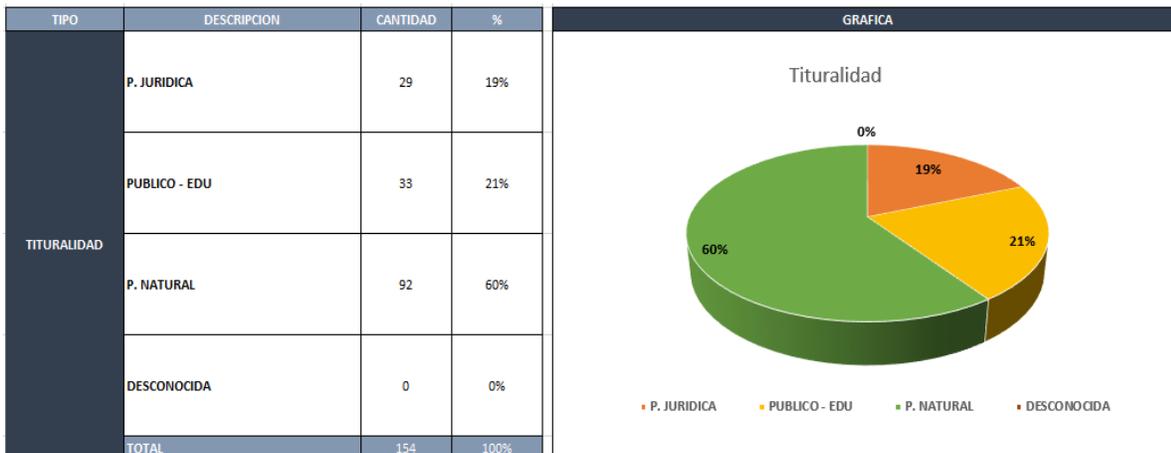
De acuerdo al estudio de títulos preliminar realizado a las matrículas inmobiliarias sometidas o no a Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra lo siguiente:

TITULARIDAD DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Al analizar la titularidad de tuvieron en cuenta dos aspectos; el primero de ellos buscaba determinar qué inmuebles tienen un único dueño y qué inmuebles tienen más de un dueño. Esto con el fin de proyectar a futuro una negociación ya que los inmuebles que se encuentran en común y proindiviso presentan un grado de dificultad mayor de adquisición que los que tienen un único dueño y se concluyó que el 82% de las unidades inmobiliarias sometidas a Régimen de propiedad horizontal tienen un único dueño y el 18% restante se encuentran en común y proindiviso como lo muestra la gráfica:



Por otro lado se encontró que la sumatoria de propietarios por matrícula inmobiliaria arroja un número total de 154 propietarios, sin embargo hay que tener en cuenta que varios propietarios, especialmente la EDU, ostentan la titularidad de más de una unidad inmobiliaria. La calidad de los propietarios es la siguiente:



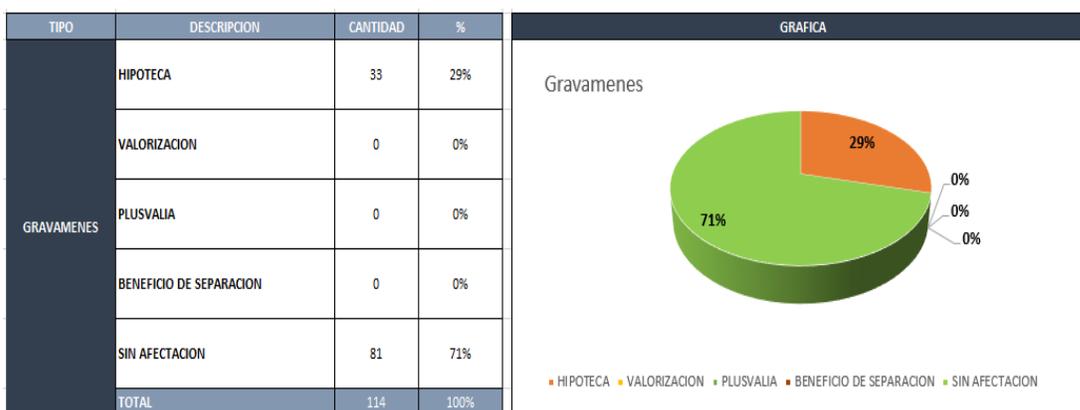
Ahora bien, a cada matrícula inmobiliaria se analiza su cadena de tradición y se extraen algunos datos de la ficha predial para determinar si sobre los inmuebles recae algún gravamen, limitación al dominio, medida cautelar u otra condición especial que afecte su comercialización.

GRAVÁMENES:

En cuanto a gravámenes se proyecta una tabla de valor que le asigna a cada matrícula inmobiliaria una calificación que permite determinar cuál es el grado de dificultad al momento de su adquisición. Dicha tabla contempla los siguientes ítems en cuanto a gravámenes:

GRAVÁMENES	HIPOTECA (TODOS LOS CASOS)	4
	VALORIZACIÓN	5

El estudio de títulos preliminar nos indica que en total el 29% de los predios sometidos a Régimen de propiedad Horizontal se encuentran gravados con hipoteca y el 71% restante se encuentran libres de gravámenes como lo muestra la gráfica.



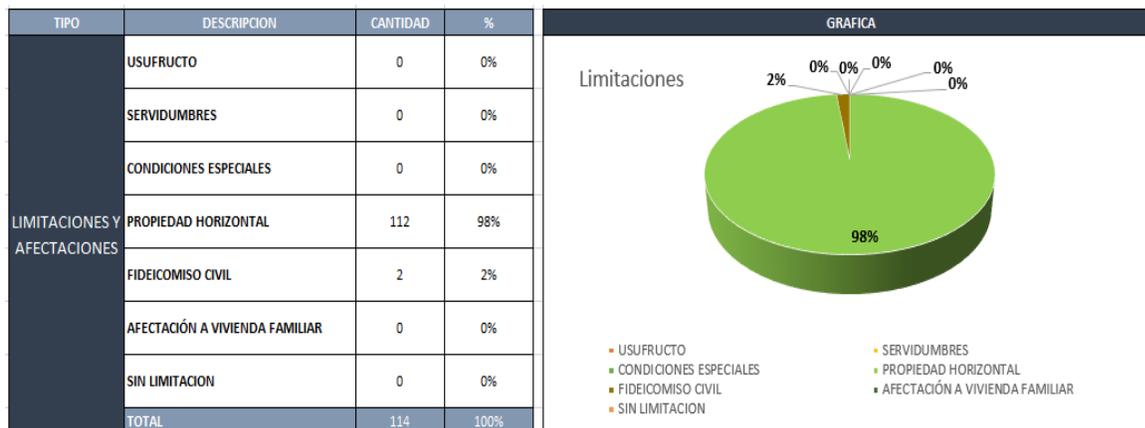
LIMITACIONES AL DOMINIO:

La tabla de valor que se maneja en cuanto a limitaciones al dominio es la siguiente:

LIMITACIONES AFECTACIONES	Y	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	4
		CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO CIVIL	3
		SERVIDUMBRE (TODOS LOS CASOS)	4
		USUFRUCTO (TODOS LOS CASOS)	3
		PROPIEDAD HORIZONTAL	5
		BIEN EN COMÚN Y PROINDIVISO	5
		PATRIMONIO INEMBARGABLE DE FAMILIA	4

Para el caso que nos ocupa el 100% de los inmuebles se encuentran sometidos al mismo Régimen de Propiedad Horizontal, ésta situación dificulta el proceso de adquisición predial toda vez que es necesario adquirir todos los inmuebles o un mínimo equivalente al 70% de cada sector para poder tomar decisiones antes de reformarlo o en caso tal extinguirlo. Adicional a lo anterior, el 2% de los inmuebles

contemplan una limitación al dominio denominada Fideicomiso Civil que hace que verificada una determinada condición, un bien o como define la ley “fideicomiso”, pasará a una persona o personas que deberán existir al momento de la transmisión, esto infiere en la titularidad de los bienes y se representa como lo muestra la gráfica:

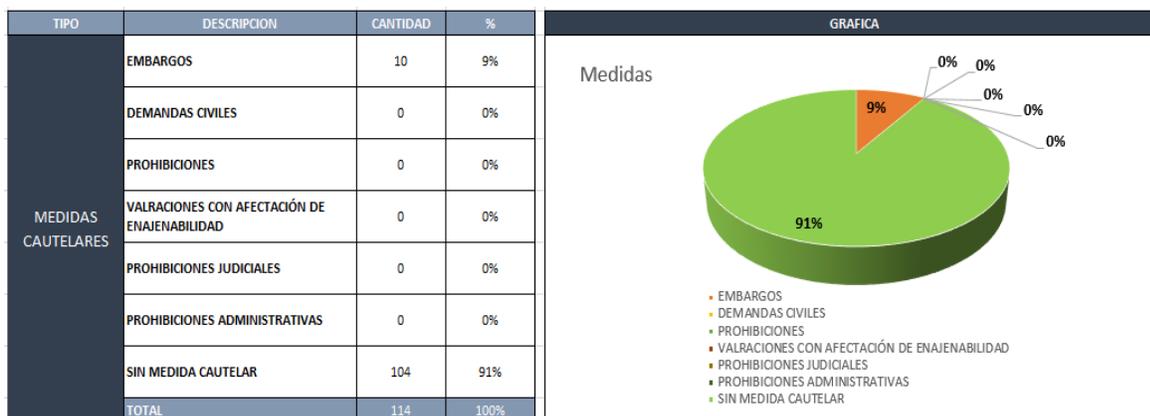


MEDIDAS CAUTELARES:

La tabla de valor asigna los siguientes puntajes de acuerdo a la medida cautelar de que se trate.

MEDIDAS CAUTELARES	DEMANDA POR EXPROPIACIÓN	3
	DEMANDA (TODOS LOS DEMÁS CASOS)	2
	EMBARGO POR EXTINCIÓN DE DOMINIO	3
	EMBARGO (TODOS LOS DEMÁS CASOS)	1
	PROHIBICIÓN JUDICIAL DE ENAJENAR	1
	PROHIBICIÓN JUDICIAL (DEMÁS CASOS)	2

De los inmuebles que conforman los paseos comerciales y de servicios del parque San Antonio se encontró que el 91% de los mismos se encuentran libres de medidas cautelares y sólo el 9% de ellos tienen embargos registrados vigentes que son analizados puntualmente para validar la ruta para su saneamiento.



COMPARACIÓN DE DELIMITACIONES Y CABIDAS

Se realiza el estudio técnico y jurídico del Parque de San Antonio en aras de identificar las posibles diferencias de linderos y/o áreas que puedan existir entre las escrituras públicas, los planos protocolizados mediante licencias previas y la cartografía del municipio de Medellín, para dar paso a las aclaraciones que sean requeridas para el saneamiento jurídico de los predios que componen actualmente el parque, y comenzar los trámites pertinentes con la subsecretaría de Catastro para dar lugar a las respectivas aclaraciones y correcciones.

Las principales problemáticas encontradas en el análisis técnico del parque de San Antonio son las siguientes:

- No cuenta con deslinde y amojonamiento, los cuales son elementos necesarios para la plena identificación de los linderos físicos de los lotes.
- El plano con el cual se protocolizan las áreas privadas y públicas no se encuentra en coordenadas, lo que conlleva a que este plano sea georreferenciado por puntos comunes o de referencia.
- La cartografía base del municipio de Medellín no coincide con el levantamiento topográfico realizado en 2018.
- Al realizar el análisis de las escrituras 2556 de 1994 y 1968 de 1996 que dieron origen a la definición de las áreas de los lotes, se encontraron algunas diferencias de áreas y descripción de linderos en comparación con el plano protocolizado en la Licencia LC 2509/93 mediante la cual se surtió el urbanismo de parque en el año 1993.

Teniendo en cuenta lo anterior y en concordancia con los estudios presentados en el Anexo “Comparación y delimitación de Cabidas”, donde se realiza un análisis lote a lote según la información obtenida de los linderos descritos en las escrituras, los linderos presentados en el plano protocolizado con Licencia LC 2509/93, la

cartografía base de 2017 del municipio de Medellín y el levantamiento topográfico, se concluye que las áreas de los lotes deben quedar como sigue:

Manzana Norte:

CBML	NOMBRE	ÁREAS LOTE RESULTANTES DE BIENES FISCALES
10130370002	Parqueadero Público	5.410,76
10130370003	Paseo Comercial Junín	1.853,75
10130370004	Administración	50,80
10130370005	Paseo Comercial Maturín	691,05
10130370006	Paseo Comercial Oriental	1.590,00

CBML	ÁREAS LOTE RESULTANTES DE BIENES DE USO PÚBLICO
10130370007	2.729,31
10130370008	2.555,20
10130370009	812,00
10139990001	547,39
10139990002	3.250,19
10139990003	919,27
10139990004	245,31

Manzana Sur:

CBML	NOMBRE	ÁREAS LOTE RESULTANTES DE BIENES FISCALES
1013024000 1	Paseo Comercial San Juan - Junín	944,00
1013024000 2	Iglesia	2.780,59
1013024000 3	Lote Privado	260,99
1013024000 4	Interactuar Famiempresas	536,62
1013024000 8	Alianza Francesa	480,00
1013024001 0	Sede Gerencia EDU	255,00
1013024001 1	Paseo Comercial Junín Zona D	255,00
Por asignar	Local Bodega Administración	65,63

CBML	ÁREAS LOTE RESULTANTES DE BIENES DE USO PÚBLICO
------	---

10130240007	7.507,72
10139990007	152,5
10139990005	308,75

3.5.2.7 Conclusión Áreas Públicas y Privadas del Parque San Antonio:

En general se puede evidenciar que la mayoría de los linderos de las huellas (lotes) de los predios que componen el parque de San Antonio, coinciden con los linderos descritos en el plano protocolizado de la Licencia 2509/93 a excepción del predio de la Iglesia (CBML 10130240002) y el edificio de Interactuar Famiempresas (CBML 10130240004) que deberán ser grabados de acuerdo al levantamiento topográfico.

Estas áreas fueron verificadas y conciliadas mediante mesas de trabajo técnicas y jurídicas entre el equipo de la EDU y el ingeniero Hernán Darío González, quien es el Líder del programa de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín obteniendo así el aval el día 17 de septiembre de 2018 de los resultados encontrados en la revisión de los diferentes documentos jurídicos y técnicos de los predios que componen el área de intervención. En dichas mesas también se definió la ruta que se debe emprender para dar comienzo a la actualización Catastral de las áreas de suelo que la componen.

Adicionalmente, contrastando la información de las huellas (lotes) privadas y públicas actuales que componen el parque obtenidas en este análisis, y el “Shape” suministrado por la Secretaría de Suministros y Servicios denominada “Bienes inmuebles” que corresponde a la actualización de 2017 manejada por esta Secretaría, se pudo evidenciar que existen traslapos entre el CBML 10130370006 y los polígonos pertenecientes al INVAL – Uso Público que deberán ser verificados y subsanado por el equipo jurídico en desarrollo del Contrato Interadministrativo 4600059775 de 2015. Lo anterior es evidenciado en el siguiente plano:

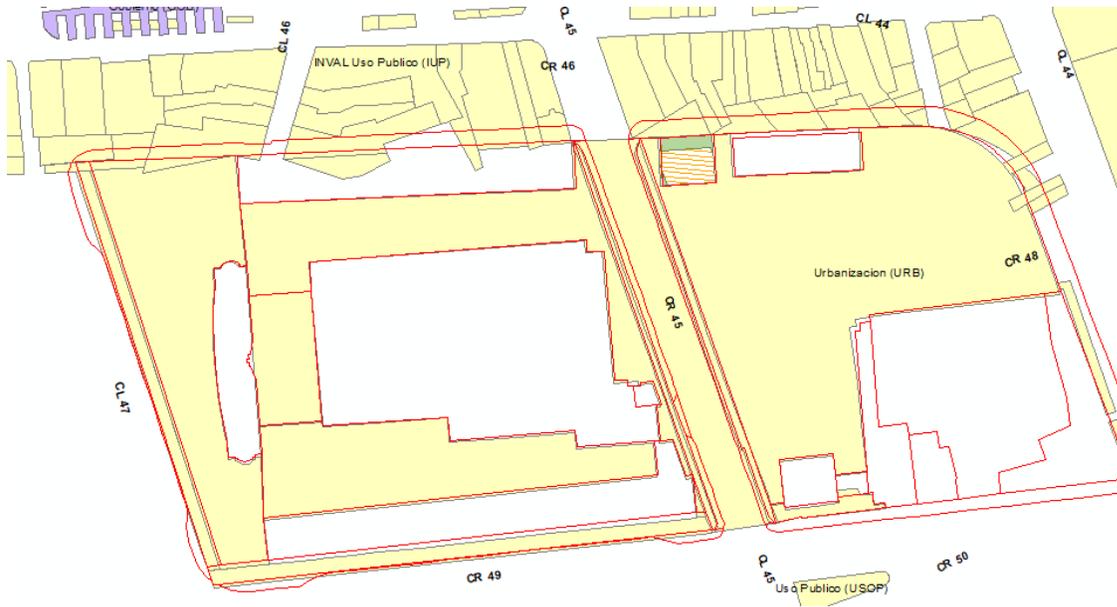


Figura 78. Superposición de lotes definidos del análisis del parque y capa de bienes Inmuebles

4. FORMULACIÓN

4.1 DESAFECTACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS

Mediante el Modelo de ocupación propuesto se busca realizar una reconfiguración de las áreas ocupadas y áreas libres que hoy componen el área de planificación, lo cual permitirá realizar una optimización del área urbanizable, mejorando su aprovechamiento, su funcionalidad, su disposición urbana, articulándolos de una manera más efectiva a los conectores urbanos existentes en el área de influencia.

Para dar cumplimiento a la anterior premisa, se hace necesario entonces partir del reconocimiento del estado actual de la propiedad del suelo del área objeto de reconfiguración, por lo tanto a continuación se esboza el proceso que se debe llevar a cabo para cumplir este objetivo:

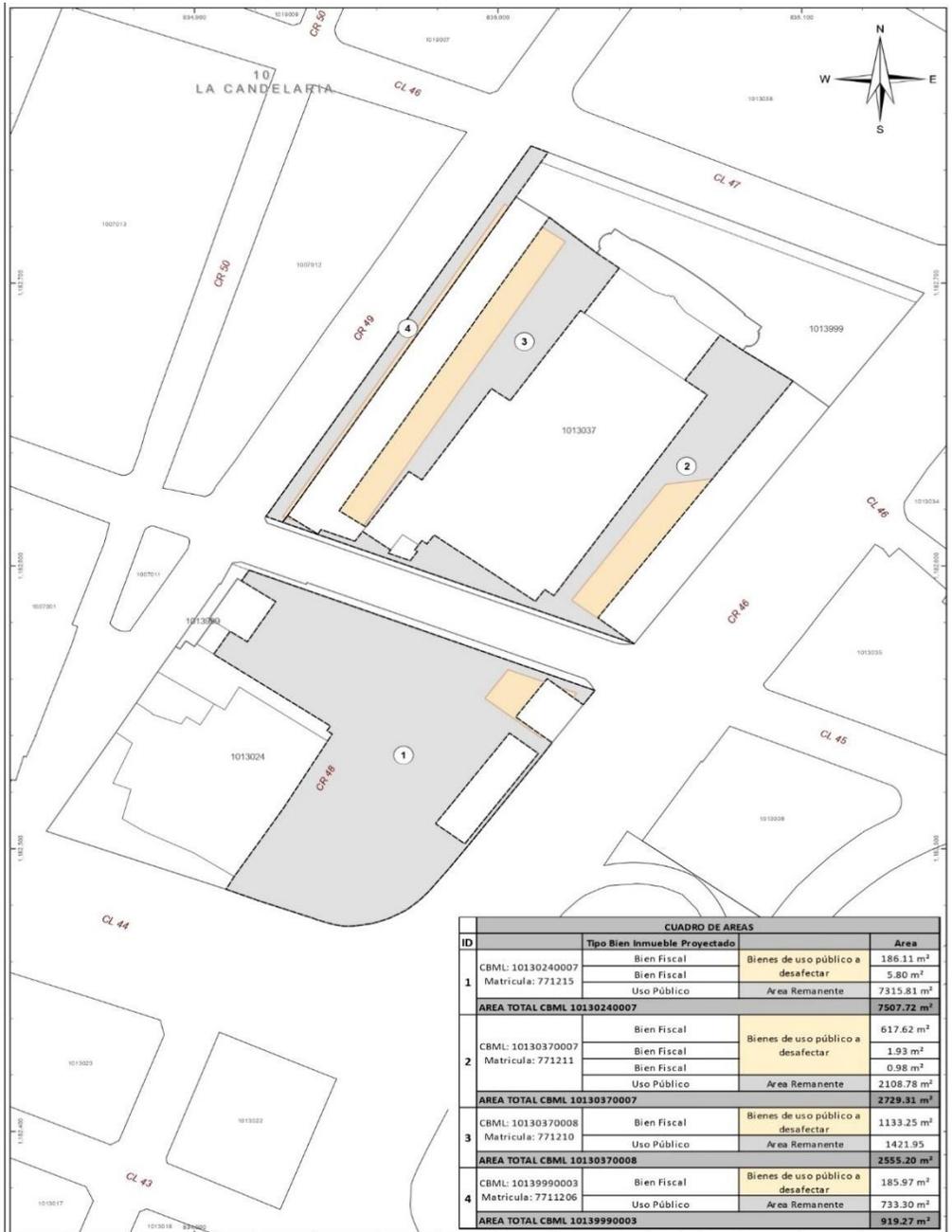
4.1.1 Composición actual de la propiedad del suelo

Para poder llevar a cabo dicha desafectación, es indispensable cambiar la destinación de bienes de uso público de los predios identificados con : 1) Matrícula Inmobiliaria N° 001-771215 en un área de 191,91 m², 2) Matrícula Inmobiliaria N° 001-771211 en un área de 617,62 m², 3) Matrícula Inmobiliaria 001-771210 en un área de 1.133.25m² y 4) Matrícula Inmobiliaria 001-771206 en un área de 185,97m², todos propiedad del Municipio de Medellín y adquiridos a título de Cesión Gratuita realizada por la Promotora Inmobiliaria de Medellín (antes Parque San Antonio) mediante Escritura 1629 del 30 de junio de 1999 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín; y otorgarles la destinación de bien fiscal.

COMPOSICIÓN ACTUAL DEL AREA OBJETO CAMBIO DE USO			
CBML	MATRICULA	AREA (m ²)	PREDIO: USO DEL BIEN
10130240007	771215	7.507,72	Uso Público
10130370007	771211	2.729,31	Uso Público
10130370008	771210	2.555,20	Uso Público
10139990003	771206	919,27	Uso Público
10130240010	646852	255,00	Uso Privado
10130370003	646849	1.853,75	Uso Privado
10130370006	646851	1.590,00	Uso Privado
10130370005	646850	691,05	Uso Privado
10130240002	729129	2.780,59	Uso Privado

4.1.2 Proceso de canje y restitución de bienes de uso público y bienes fiscales

Una vez reconocida la propiedad inmobiliaria del área de planificación, y bajo la necesidad de adelantar un proceso de desafectación de bienes de uso público para su desarrollo inmobiliario, se procede a desglosar cuales de esas áreas identificadas con su respectiva matrícula inmobiliaria, dejarán de ser bienes de uso público y pasarán a ser bienes fiscales, y como consecuencia pasarán a tener el mismo régimen de los bienes privados, tal como lo establece el Código Civil.



La identificación jurídica y superficie de los diferentes lotes de terreno y porciones a desafectar se relacionan en la siguiente tabla:

AREAS OBJETO DE DESAFECTACIÓN

CBML	MATRICULA	Área jurídica del predio (m ²)	% de suelo desafectado del uso público	Área a desafectar
10130240007	771215	7.578,25	2,56%	191,91
10130370007	771211	2.627,80	22,74%	617,62
				2,91
10130370008	771210	2.555,20	44,35%	1.133,25
10139990003	771206	781,00	20,23%	185,97
TOTAL				2.131,66

En resumen requieren ser desafectados 2.131,66m² de espacio público, los cuales serán compensados por otros bienes equivalentes, de la misma superficie e iguales o mejores condiciones al interior del área de planificación, de la siguiente manera:

AREAS DE BIENES PRIVADOS OBJETO DE COMPENSACIÓN				
CBML	MATRICULA	Área jurídica total de predio (m ²)	% de suelo objeto de compensación	Área objeto de compensación (m ²)
10130240010	646852	255,00	28,10%	71,65
10130370003	646849	1.853,75	3,56%	65,94
10130370006	646851	1.590,00	74,39%	1.182,75
10130370005	646850	691,05	100,00%	691,05
10130240002	729129	2.780,59	4,33%	120,27
TOTAL				2.131,66

Los bienes inmuebles descritos en la anterior tabla, son de propiedad privada y se localizan al interior del Parque de San Antonio, motivo por el cual serán destinados al espacio público a título de COMPENSACIÓN en la medida en que sean aportadas para el desarrollo de los proyectos en cada Unidad de Actuación Urbanística con el acompañamiento y vigilancia del operador urbano, dichas áreas deberán ser adecuadas y entregadas materialmente en iguales o mejores condiciones, según las especificaciones del Instrumento de Planificación.

Documento Técnico de Soporte Plan Parcial San Antonio | Empresa de Desarrollo Urbano



CUADRO DE AREAS			
ID	Tipo Bien Inmueble Proyectado	Area	
2	Bien privado	Area Remanente	183.35
	Uso Público	Suelos privados para el cumplimiento de compensación de bienes de usos público	67.93
	Uso Público		3.72
AREA TOTAL CBML 10130240010			255.00 m²
4	Uso Público	Suelos privados para el cumplimiento de compensación de bienes de usos público	1182.75
	Bien privado	Area Remanente	407.25
AREA TOTAL CBML 10130370006			1590.00 m²
5	Uso Público	Suelos privados para el cumplimiento de compensación de bienes de usos público	691.05 m ²
7	Bien privado	Area Remanente	1787.81 m ²
	Uso Público	Suelos privados para el cumplimiento de compensación de bienes de usos público	54.00 m ²
	Uso Público		7.09 m ²
AREA TOTAL CBML 10130370003			1853.75 m²
9	Uso Público	Area pública por pago de obligaciones urbanísticas	392.49 m ²
	Uso Público	Suelos privados para el cumplimiento de compensación de bienes de usos público	120.27
AREA TOTAL CBML 10130240002			512.76 m²

Cabe anotar que la reconfiguración de las áreas del modelo de ocupación del plan parcial busca aumentar la cantidad de metros cuadrados de espacio público efectivo, sin ir en detrimento del espacio público efectivo actual, y así mismo busca mejorar la geometría de las áreas objeto de aprovechamientos urbanísticos que serán desarrollables mediante la inversión público - privada. Se resalta que el Decreto del Plan Parcial debe estar debidamente adoptado para posteriormente acudir a la instancia del Concejo Municipal para adelantar el proceso de desafectación que culmina con la adopción de un Acuerdo Municipal. Igualmente, el mencionado Acuerdo debe estar debidamente adoptado de manera previa a la solicitud de las licencias de urbanización de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

4.1.3 Configuración de UAU y ARO

Para el Plan Parcial San Antonio se configuran 3 Unidades de Actuación Urbanística, de las cuales una está ubicada en la manzana sur y dos en la manzana norte del área de planificación. Igualmente se conforma un Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas que se localiza en la manzana norte del área de planificación.

La configuración del suelo para cada uno de los mecanismos que se usarán para desarrollar el plan parcial será presentada en el capítulo correspondiente a cada uno de ellos, una vez se expliquen los procedimientos jurídicos y normativos que deben surtirse para conformar las UAU y el ARO.

Posteriormente se dará inicio al proceso jurídico de desafectación y restitución las áreas objeto de licenciamiento urbanístico quedan configuradas como se presenta en el plano denominado “OU_SA_01_Identificacion Predial de los Instrumentos”.

4.1.4 Ruta jurídica para la desafectación de bienes de uso público una vez esté adoptado el Decreto del Plan Parcial

La ejecución de Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, requieren para su materialización el cambio de destinación de algunas porciones de terreno, destinadas al espacio público mediante Escritura Pública y propiedad del Municipio de Medellín, los cuales deberán surtir este cambio para alcanzar el licenciamiento y dar cumplimiento a los fines establecidos en la presente operación urbana.

Así mismo dichas áreas serán canjeadas por bienes de las mismas características o superiores localizadas al interior del área de planificación en los predios que sean definidos en el proceso de desafectación que se surtan ante el Concejo de la ciudad

y mediante los mecanismos definidos en el capítulo de desafectación de este documento.

Una vez lograda la desafectación y compensación o canje, de bienes de uso público ante el Honorable Concejo Municipal, el área podrá ser objeto de licenciamiento urbanístico en los términos de la normativa vigente.

La desafectación de bienes de uso público se adelantará de la siguiente manera:

1. El proceso de desafectación y canje de bienes de uso público requiere de su aprobación por Acuerdo Municipal pues es el competente para disponer de los bienes inmuebles del orden municipal.
2. La exposición de motivos del proyecto de Acuerdo a presentar al Concejo por iniciativa del Alcalde se soporta jurídicamente de la siguiente manera:
 - El artículo 63 de la Constitución Política establece que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
 - El artículo 6 de la Ley 9 de 1.989 señala: “El destino de los bienes de uso público incluidos en el Espacio Público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los Concejos, Juntas Metropolitanas o por el Consejo Intendencial, por iniciativa del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes”. La desafectación es el fenómeno jurídico por el cual un bien que ostenta la calidad de uso público deja de serlo, por cuanto cambia su calidad de bien de dominio público, a la de un bien patrimonial y cesan los derechos de uso –común o especial- que se ejercían sobre el bien y todas las consecuencias derivadas del carácter de inalienable que lo revestía.

Teniendo presente lo anterior, con el apoyo del Operador Urbano y del Departamento Administrativo de Planeación, se deberá realizar la respectiva gestión ante las autoridades competentes, para promover la desafectación de las áreas públicas necesarias para concretar el modelo de ocupación propuesto, lo cual será adoptado mediante Acuerdo Municipal una vez se cuente con el Decreto del Plan Parcial debidamente adoptado.

4.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

El modelo de gestión viabilizado para llevar a cabo la Operación Urbana Especial esta dado bajo la implementación de un plan parcial, que permitirá que tanto los actores públicos como privados, necesarios para llevar a cabo el desarrollo, puedan

tener demarcada una hoja de ruta al momento de la ejecución del presente plan, a través de la cual puedan promoverse sinergias y dinámicas sociales que permitan dar cabida a la renovación del territorio en un mediano plazo, reconociendo sus diferentes ámbitos de planificación y definiendo la manera como debe ser ejecutado el territorio, respetando y dando cumplimiento a la protección a moradores, y así mismo promoviendo la llegada de nuevos usos dinamizadores que detonen nuevas formas de habitar, sentido de pertenencia, sostenibilidad y seguridad al territorio.

La gestión para el desarrollo del territorio planificada en el presente documento, fomenta la participación de los propietarios del suelo, así como también la inversión pública y privada para su implementación, cuya articulación será promovida a través de la figura del operador urbano designado para el territorio, que para el caso es la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, quien liderará acciones encaminadas a su implementación según lo estipulado en el Decreto 893 de 2017.

El área de planificación hace parte del Centro Tradicional de la ciudad, el cual a su vez dispone de una gran variedad de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, y de una buena cobertura de equipamientos básicos que buscan promover la convivencia ciudadana y aportan un soporte dinámico a las actividades y usos establecidos en sus territorios.

Específicamente el sector de San Antonio ha sido reconocido por su relevancia en la memoria urbana de ciudad, su facilidad de acceso, su contenido histórico y su capacidad de conexión a múltiples nodos de transporte y sistemas peatonales.

El Modelo de Ciudad establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente de la Ciudad (Acuerdo 048 de 2014), incorpora el área de planificación dentro del Polígono de Tratamiento Z3_CN1_2, el cual a su vez hace parte del Área de Intervención Estratégica MedRio Centro - Subzona 3 denominada “Centro Tradicional”.

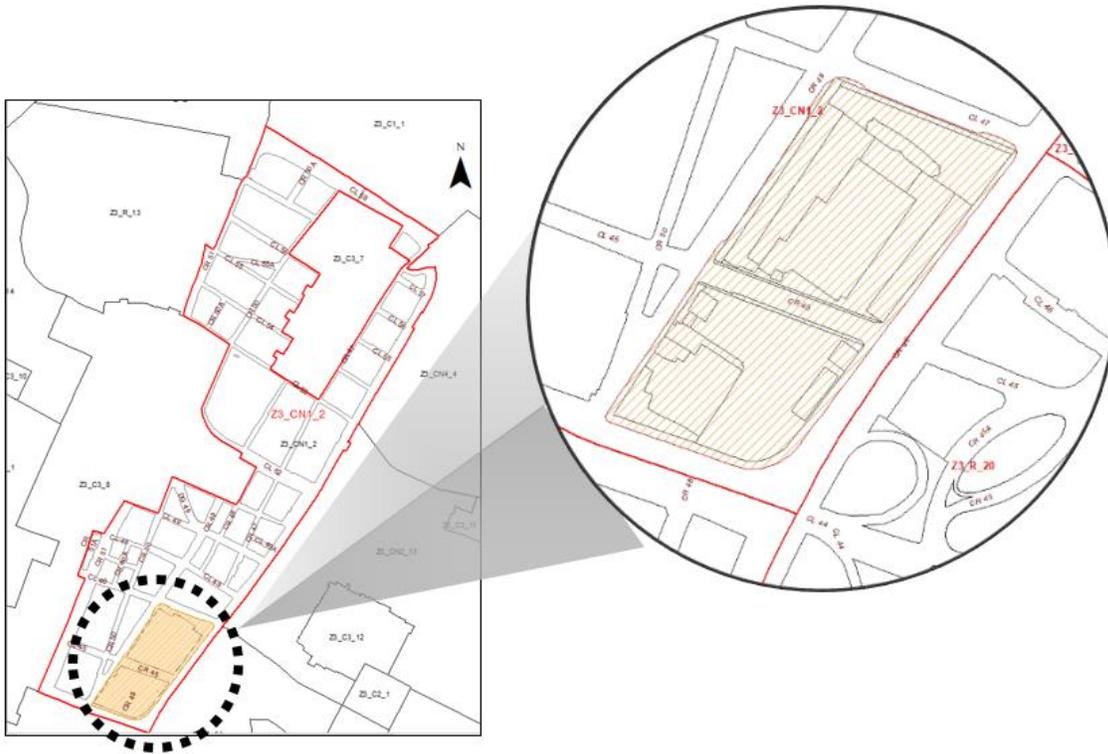


Figura 82. Polígono de Tratamiento con área de Intervención del parque de San Antonio.

El perímetro del área de planificación se encuentra delimitado por el sur con la Calle 44 (Avenida San Juan), por el Oriente con la Carrera 46 (Avenida Oriental), por el norte con la Calle 47 (Maturín); por el noroccidente con la Carrera 49 (Junín) y por el suroccidente con la Carrera 50 (Palacé). El área objeto de estudio está conformada por 2 manzanas y el tramo de la Calle 45 (Amador) comprendido entre la Carrera 46 (Avenida Oriental) y la Carrera 49 (Junín), y está compuesto por 24 lotes y 131 predios, según lo establecido en el plano denominado "OU_SA_01_Area de Planificación_T" adjunto al presente documento, y de acuerdo a lo descrito a continuación:



Convenciones Temáticas



Figura 83. Área de Planificación.

Ver Plano DIAGNOSTICO "OU_SA_01_Area de Planificación_T"

De acuerdo a la información suministrada y consolidada con la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín, el área bruta que compone el área de planificación corresponde a 39.180,41 metros cuadrados, de los cuales el 38,73% corresponde a predios de propiedad privada, y el 61,27 % corresponde a predios de propiedad y uso público, y está conformada por 154 propietarios. Ver plano denominado "OU_SA_02_Huellas_Actuales_T" adjunto al presente documento.



Convenciones Temáticas

 RedHídrica	 Bien Fiscal y Bien Privado
 Area Planificación	 Bien Uso Público
 Manzana	 Bien Uso Público - No incluidas en el desenglobe
 Lote	 Bien Uso Público - Calle Amador

Figura 84. Huellas Actuales.

Ver plano DIAGNOSTICO: "OU_SA_02_Huellas_Actuales_T"

Tabla 11. Identificación del área de planificación.

IDENTIFICACIÓN DE HUELLAS ACTUALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN			
CBML	MATRICULA	IDENTIFICACIÓN	AREA LOTE (m ²)
10130240003	542000	Lote Privado	260,99
10130240004	729802	Interactuar	536,62
	729803		
	729804		
	729805		
	729806		
	729807		
	729808		
	729809		
	729810		
10130240008	707781	Alianza Francesa	480,00
10130240011	707779	Bodega	65,63
	707833	Sede EDU	255,00
	707834		
	707835		
	707836		
	707837		
	707838		
	707839		
	707840		
	707841		
	707842		
	707843		
	10130370005		
649905			
649906			
649907			
649908			
649909			
649910			
649911			
649912			
649913			
649914			
649915			

	649916		
	649917		
	649918		
	649919		
	649920		
	649921		
	649922		
	649923		
	649924		
	649925		
	649926		
	649927		
	649928		
10139990005	771214	Anden Sur amador	220,67
10130240007	771215	Parque - Espacio Público	7.014,11
1013024		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	1.651,38
10139990004	771208	Anden Norte amador	107,10
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	581,49
10130370008	771210	Parque - Espacio Público	503,79
10130370009	771212	Plaza - Espacio Público	812,00
1013037		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	34,45
10139990006	646846	Vía Amador	230,11
10139990002	771209	Plazoleta - Maturín	1.273,30
10139990007	771213	Anden - Sede EDU	152,50
10139990001	771207	Anden - Maturín	272,37
10139990006	646846	Vía Amador	1.561,04
1013999		Vía - Área no incluida en el desenglobe del parque	123,18
10139990005	771214	Anden Sur amador	88,08
10130240007	771215	Parque - Espacio Público	301,72
10139990006	646846	Vía Amador	52,35
1013024		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	173,93
10139990004	771208	Anden Norte amador	57,29
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	1.438,75
10139990002	771209	Plazoleta - Maturín	1.415,98
10139990001	771207	Anden - Maturín	145,56

Documento Técnico de Soporte Plan Parcial San Antonio | Empresa de Desarrollo Urbano

10139990006	646846	Vía Amador	66,36
1013037		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	768,39
10139990004	771206	Anden Norte amador	80,92
10139990003	771206	Anden Norte Junín	733,30
10139990001	771207	Anden - Maturín	129,47
10139990002	771209	Plazoleta - Maturín	560,91
10139990006	646846	Vía Amador	85,83
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	88,55
10130370008	771210	Parque - Espacio Público	918,16
1013037		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	231,56
10130240002	729129	Iglesia San Antonio	2.780,59
10130370002	707767	Parqueadero EDU	5.410,76
10130370004	707768	Administración	50,80
10130240007	771215	Parque - Espacio Público	191,91
10130240010	649942	Sede Gerencia	255,00
	649943		
	649944		
	649945		
10130240001	707816	L San Juan	944,00
	707817		
	707818		
	707819		
	707820		
	707821		
	707822		
	707823		
	707824		
	707825		
	707826		
	707827		
	707828		
	707829		
707830			
707831			
707832			
10130370006	649929	Paseo Comercial Av. Oriental	1.590,00

Documento Técnico de Soporte Plan Parcial San Antonio | Empresa de Desarrollo Urbano

	649930		
	649931		
	649932		
	649933		
	649934		
	649935		
	649936		
	649937		
	649938		
	649939		
	649940		
	649941		
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	617,62
	649869		
	649870		
	649871		
	649872		
	649873		
	649874		
	649875		
	649876		
	649877		
	649878		
	649879		
	649880		
10130370003	649881	Paseo Comercial Junín	1.853,75
	649882		
	649883		
	649884		
	649885		
	649886		
	649887		
	649888		
	649889		
	649890		
	649891		
	649892		
	649893		

	649894		
	649895		
	649896		
	649897		
	649898		
	649899		
	649900		
	649901		
	649902		
	649903		
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	0,98
10130370008	771210	Parque - Espacio Público	1.133,25
10139990003	771206	Anden Norte Junín	187,90
TOTAL AREA			39.180,41

4.2.1 Áreas de Manejo Especial

Teniendo presente lo identificado en el Capítulo de Diagnóstico del presente documento, se delimitan las siguientes Áreas de Manejo Especial – AMES dentro del área de Planificación (Ver los Planos “OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T”):

Área de Manejo especial	
AME A	1.598,24
AME B EP	12.853,26
AME B VIA	1.684,22
AME C 1	616,07
AME C 2	3.892,33
AME C 3	2.828,68
AME D	2.267,83
TOTAL	25.740,63

AME TIPO A

Corresponde a las edificaciones que se encuentran en óptimas condiciones, y cuyo uso desarrollado en la actualidad favorecen las dinámicas sociales y de seguridad del sector, el planteamiento urbano promueve su permanencia, de igual manera se clarifica que estos predios podrán realizar adecuaciones, ampliaciones u obra nueva dentro del territorio cumpliendo con la norma aplicable y vigente al momento de su

posible licenciamiento. Ver los Planos “OU_SA_01_Identificacion Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecucion_T”.

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME A	10130240003	Privado	260,99 m2	260,99 m2	100,00%
	10130240004	Privado	536,62 m2	536,62 m2	100,00%
	10130240008	Privado	480,00 m2	480,00 m2	100,00%
	10130240011	Privado	255,00 m2	255,00 m2	100,00%
	10130240012	Privado	65,63 m2	65,63 m2	100,00%
TOTAL				2.289,29	

AMES TIPO B:

Corresponde a los predios que en la actualidad son de propiedad y uso público, que serán objeto de adecuaciones para su mejoramiento espacial, vía pago de cargas de cada una de las Unidades de Actuación Urbanísticas – UAU propuestas según lo establecido en el Subtítulo de “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente documento. Ver los Planos “OU_SA_01_Identificacion Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecucion_T”.

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME B EP	10139990005	Público	308,75 m2	220,67 m2	71,47%
	10130240007	Público	7.507,72 m2	7.014,10 m2	93,43%
	1013024	Público	1.825,31 m2	1.651,38 m2	90,47%
	10139990004	Público	245,30 m2	107,10 m2	43,66%
	10130370007	Público	2.729,31 m2	581,49 m2	21,31%
	10130370008	Público	2.555,20 m2	503,79 m2	19,72%
	10130370009	Público	812,00 m2	812,00 m2	100,00%
	1013037	Público	1.034,41 m2	34,45 m2	3,33%
	10139990006	Público	1.995,94 m2	230,11 m2	11,53%
	10139990002	Público	3.250,19 m2	1.273,30 m2	39,18%
	10139990007	Público	152,50 m2	152,50 m2	100,00%
	10139990001	Público	547,39 m2	272,37 m2	49,76%
AME B VIA	10139990006	Público	1.995,94 m2	1.561,04 m2	78,21%
	1013999	Público		123 m2	
TOTAL				14.537,48	

AMES TIPO C:

Corresponde a los predios que en la actualidad son de propiedad y uso público, que serán objeto de adecuaciones para su mejoramiento espacial, vía pago de las cargas de las Unidades de Actuación Urbanísticas – UAU propuestas según lo establecido en el Subtítulo de “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente documento. La ejecución de adecuaciones deberán realizarse paralelamente al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanísticas directamente asociadas a su espacio, de la siguiente manera: Ver los Planos “OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T”.

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME C 1	1013999000 5	Público	308,75 m2	88,08 m2	28,53%
	1013024000 7	Público	7.507,72 m2	301,72 m2	4,02%
	1013999000 6	Público	1.684,22 m2	52,35 m2	2,62%
	1013024	Público	1.825,31 m2	173,93 m2	9,53%
TOTAL				616,07	

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME C 2	1013999000 4	Público	245,30 m2	57,29 m2	23,36%
	1013037000 7	Público	2.729,31 m2	1.438,75 m2	52,71%
	1013999000 2	Público	3.250,19 m2	1.415,98 m2	43,57%
	1013999000 1	Público	547,39 m2	145,56 m2	26,59%
	1013999000 6	Público	1.684,22 m2	66,36 m2	3,94%
	1013037	Público	1.034,41 m2	768,39 m2	74,28%
TOTAL				3.892,33	

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
-------------------------	------	--------------------	-----------------	---	-----------------------------

AME C 3	1013999000 4	Público	245,30 m2	80,92 m2	32,99%
	1013999000 3	Público	919,27 m2	733,30 m2	79,77%
	1013999000 1	Público	547,39 m2	129,46 m2	23,65%
	1013999000 2	Público	3.250,19 m2	560,91 m2	17,26%
	1013999000 6	Público	1.684,22 m2	85,83 m2	5,10%
	1013037000 7	Público	2.729,31 m2	88,55 m2	3,24%
	1013037000 8	Público	2.555,20 m2	918,16 m2	35,93%
	1013037	Público	1.034,41 m2	231,56 m2	22,39%
TOTAL				2.828,68	

AMES TIPO D:

Corresponde a la Iglesia de San Antonio de Padua, identificada con CBML 10130240002 Teniendo en cuenta las altas calidades arquitectónicas y espaciales que posee esta edificación y su declaratoria como Bien de Interés Cultural Municipal de la ciudad, el tratamiento que se propone para este predio es de conservación y dentro del planteamiento urbano se promoverá la articulación de esta construcción existente al sistema de espacios públicos que se desarrollarán. En caso de que este bien inmueble en el futuro requiera realizar algún tipo de adecuación o ampliación, la norma aplicable será la que en su momento se encuentre vigente para su desarrollo. Ver los Planos “OU_SA_01_Identificacion Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecucion_T”.

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME D	1013024000 2	Privado	2.780,59 m2	2.267,83 m2	81,56%

Según lo descrito en el Decreto 2053 de 2015 en su artículo 343 “Criterios de Aplicación Normativa”, en su numeral 4, las obligaciones urbanísticas derivadas del licenciamiento y desarrollo de las AMES descritas en este subtítulo serán invertidas en el Macroproyecto, y dichas obligaciones serán destinadas por el Operador Urbano de acuerdo al Modelo de Ocupación definido.

4.2.2 Descripción Área de intervención

El área de intervención para el polígono en el que se formula el Plan Parcial San Antonio corresponde al área total que ya se ha presentado y que corresponde a un total de 39.180,42 metros cuadrados menos el área correspondiente a las Áreas de Manejo Especial, que corresponde a un total de 25.740,63 metros cuadrados. En el siguiente cuadro se resume la información.

Área de intervención	
Área de Planificación	39.180,42
Áreas de Manejo Especial	25.740,63
Área de Intervención	13.439,78

Es importante resaltar que dentro de los 13.439,78 m2 del área de intervención, se encuentran todas las áreas que serán desarrolladas por alguno de los mecanismos del plan parcial, es decir, se encuentran las Unidades de Actuación Urbanística y las Áreas Receptoras de Obligaciones, además de las áreas públicas que pasaran a ser privadas y las áreas privadas que pasaran a ser públicas en el proceso de desafectación. Luego de explicar la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística se procederá a explicar cuáles áreas generan aprovechamientos y como se configura el Área Neta para el Plan Parcial.

A fin de adecuar y renovar el espacio público y los usos actuales del área objeto de estudio, articulando los recursos privados y públicos para su desarrollo, se identifica estratégicamente la intervención de la siguiente área de planificación como espacio estratégico para el planteamiento urbano y el modelo de ocupación a proponerse (Ver plano OU_SA_02 _Mecanismos de Ejecución_T” anexo al presente documento):



Convenciones Temáticas			
	Área Planificación		Ame A
	Manzana		Ame B - Espacio Público
	Lote		Ame B - VIA
	Unidad de Actuación Urbanística		Ame C - 1 - 2 - 3
	Área Receptora de Obligaciones		Ame D

Figura 85. Área de intervención.

Ver plano Formulación “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T”

4.2.3 Unidades actuación Urbanística

Cada una de las 3 Unidades de Actuación Urbanística – UAU y el Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas planteadas en los Planos “OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T” que

componen el área de intervención del presente plan parcial, se considera urbanizable de manera autónoma siempre y cuando de cumplimiento y pago a las obligaciones urbanísticas y cargas establecidas en el Capítulo de Reparto Equitativo de Cargas y beneficios del presente documento, y de igual manera, cada una de ellas deberá garantizar una adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión de servicios públicos según lo establecido en los planos adjuntos y protocolizados con el presente documento.

Los propietarios de cada UAU podrán promover su desarrollo bien sea gestionando una licencia urbanística por cada UAU o por varias UAU de manera simultánea. Reconociendo que existe heterogeneidad en la propiedad del suelo, se han identificado desde los instrumentos de planificación, de manera inicial, como Unidades de Actuación Urbanística, pero de igual manera se reconoce la posibilidad de que su desarrollo pueda darse automáticamente bajo la figura de Unidades de Gestión bien sea porque la propiedad de su suelo es de un mismo propietario o porque se motive el interés general de los propietarios que la conforman, ante lo cual se podrá solicitar la licencia urbanística .

Las Unidades de Actuación identificadas se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA de cada una de ellas, por lo cual podrán optar por su desarrollo en los términos y procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997. En caso de optarse por la Figura de Unidad de Gestión se deberá garantizar, frente a la motivación y gestión de la licencia urbanística, que se cuente con la totalidad del área de cada UAU delimitada en el presente capítulo, incluyendo todos los predios aquí descritos, entendiéndose la asociación de los mismos para un desarrollo único como proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística. Los propietarios de cada UAU podrán promover su desarrollo gestionando una licencia de urbanización en modalidad de reurbanización junto con la respectiva licencia de construcción, según se tenga prevista la ejecución de las obras bien sea por cada UAU, o para varias UAU de manera simultánea. .

Las Unidades de actuación Urbanística propuestas en el presente documento están conformadas por suelos públicos y privados, por lo cual, continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU (Ver en los Planos “OU_SA_01_Identificacion Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecucion_T”)

Las áreas se deberán entender como cuerpo cierto. En caso de presentarse diferencias con las áreas precisas derivadas de los levantamientos planimétricos necesarios para los trámites de licencia urbanística, las dimensiones determinadas por dichos levantamientos, prevalecerán sobre las referenciadas en el presente

documento, sin que ello implique realizar ajustes en cuanto al sistema de reparto de cargas y beneficios, el cual en todo caso ha sido construido con las anteriores áreas.

El levantamiento planimétrico que se tomó de base para la construcción de la planimetría a decretar está sustentado en la información suministrada y analizada con la Subsecretaría de Catastro Municipal.

A continuación se describen las áreas desarrollables de cada UAU teniendo en cuenta el modelo de ocupación propuesto, respetando la composición del sistema público propuesto:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – UAU 1:

Las áreas que componen esta Unidad de Actuación Urbanística son tanto de propiedad pública como privada, por lo cual se debe diferenciar el Área Bruta de la UAU del Área Neta de la UAU. La primera es el área total, que incluye los predios privados que generan aprovechamientos y de los cuales hace parte el suelo que pasará a ser público, igualmente, incluye los predios públicos que serán objeto de desafectación pero que no generan aprovechamientos. Por su parte el área neta es el área privada que genera aprovechamientos. El detalle de las áreas netas se explicará más adelante en el subcapítulo correspondiente.

Esta Unidad de actuación Urbanística se encuentra localizada en la manzana sur del área de planificación, y a diferencia de las demás, está compuesta por 2 áreas no colindantes entre sí: una de sus áreas se ubica hacia el costado suroccidental del Plan Parcial, y la otra se localiza hacia el costado centrorientado del plan, según cuadro relacionado a continuación (Ver los Planos “OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T”):

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
UAU 1	10130240007	Público	7.507,72 m2	191,91 m2	2,56%
	10130240010	Privado	255,00 m2	255,00 m2	100,00%
	10130240001	Privado	944,00 m2	944,00 m2	100,00%

	10130240 002	Privado	2.780,59 m2	512,76 m2	18,44%
AREA BRUTA DE LA UAU				1.903,67 m2	

Es importante aclarar que el presente planteamiento urbano propuesto para el desarrollo de esta Unidad plantea que los aprovechamientos aun no edificados dentro del predio identificado con COBAMA 10130240001, serán desarrollados en el predio identificado con COBAMA 10130240010, lo anterior con la intención de que el predio 10130240001 no tenga un mayor desarrollo en altura y pueda resguardar una relación de alturas adecuada frente a la Iglesia de San Antonio de Padua.

Por lo tanto los aprovechamientos de estos predios son los que se establecen en el capítulo de reparto de cargas y beneficios y obedecen a los aprovechamientos medios y máximos, de acuerdo a las estrategias ambientales adoptadas por el Plan Parcial para el uso de los mismos y que fueron propuestas por el Operador Urbano.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UAU – 2:

Las áreas que componen esta Unidad de Actuación Urbanística son tanto de propiedad pública como privada, por lo cual se debe diferenciar el Área Bruta de la UAU del Área Neta de la UAU. La primera es el área total, que incluye los predios privados que generan aprovechamientos y de los cuales hace parte el suelo que pasará a ser público, igualmente, incluye los predios públicos que serán objeto de desafectación pero que no generan aprovechamientos. Por su parte el área neta es el área privada que genera aprovechamientos. El detalle de las áreas netas se explicará más adelante en el subcapítulo correspondiente.

Esta Unidad de actuación Urbanística se encuentra localizada en la manzana norte del área de planificación, y se desarrolla sobre el costado nororiental del plan, según cuadro relacionado a continuación (Ver los Planos “OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T”):

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
UAU 2	10130370006	Privado	1.590,00 m ²	1.024,86 m ²	64,46%

	10130370007	Público	2.729,31 m ²	617,62 m ²	22,63%
AREA BRUTA DE LA UAU				1.642 m²	

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UAU – 3:

Las áreas que componen esta Unidad de Actuación Urbanística son tanto de propiedad pública como privada, por lo cual se debe diferenciar el Área Bruta de la UAU del Área Neta de la UAU. La primera es el área total, que incluye los predios privados que generan aprovechamientos y de los cuales hace parte el suelo que pasará a ser público, igualmente, incluye los predios públicos que serán objeto de desafectación pero que no generan aprovechamientos. Por su parte el área neta es el área privada que genera aprovechamientos. El detalle de las áreas netas se explicará más adelante en el subcapítulo correspondiente.

Esta Unidad de actuación Urbanística se encuentra localizada en la manzana norte del área de planificación, y se desarrolla sobre el costado noroccidental del plan, según cuadro relacionado a continuación (Ver Plano FORMULACIÓN “OU_SA_02_Instrumentos de Planificación”):

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	PROPIEDAD DEL SUELO	ÁREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
UAU 3	10130370003	Privado	1.853,75 m ²	1.853,75 m ²	100,00%
	10130370007	Público	2.729,31 m ²	2,91 m ²	0,11%
	10130370008	Público	2.555,20 m ²	1.133,25 m ²	44,35%
	10139990003	Público	919,27 m ²	185,97 m ²	20,23%
	10130370005	Privado	691,05 m ²	691,05 m ²	100,00%
	10130370006	Privado	1.590,00 m ²	565,14 m ²	35,54%
AREA BRUTA DE LA UAU				4.432 m²	

Los aprovechamientos de la UAU 3 se desarrollarán en su totalidad sobre los predios de la misma UAU ubicados sobre el costado de Junín. En este sentido, los predios de esta UAU que se ubican sobre Maturín y la Oriental participarán de los aprovechamientos pero tendrán que ejecutarlos en la huella esta la UAU 3 que se localiza en el costado de Junín.

Diferencia entre Área Bruta y Área Neta de la Unidad de Actuación Urbanística.

Como ya se ha explicado con anterioridad, las áreas que componen cada unidad de actuación urbanística deben entenderse de manera diferenciada, debido a las particularidades que presenta el Plan Parcial San Antonio, en el cual, gracias a la reconfiguración de áreas en cada UAU, se deberán o no contabilizar las porciones de terreno que hacen parte de la desafectación.

Para la configuración de las áreas brutas de las Unidades de Actuación Urbanística se tienen en cuenta tanto las áreas privadas, como las que en la actualidad son públicas, pero que a futuro se reconfigurarán y pasarán a ser privadas. Cabe destacar que los aprovechamientos no serán calculados sobre el área bruta de la Unidad de Actuación Urbanística.

Por su parte, las áreas netas de cada Unidad de Actuación Urbanística, están conformadas por las áreas que en la actualidad son privadas y que, antes de realizar el proceso de desafectación, generan aprovechamientos. De esto se puede evidenciar que el área neta es menor que el área bruta de la Unidad de Actuación y que, los aprovechamientos deberán ser calculados sobre el área neta, que es la generadora de aprovechamientos.

El Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas se contabiliza dentro de ambas categorías, ya que, por una parte, es generadora de aprovechamientos, lo cual cuenta dentro del área neta del Plan Parcial, mientras que, al no poder desarrollar sus aprovechamientos en su huella, pero estar catalogada como ARO, se encuentra dentro del Área de Intervención.

A continuación se presenta un cuadro resumen con las áreas antes mencionadas.

UAU	ÁREA BRUTA	ÁREA DESAFECTACIÓN	ÁREA NETA
UAU 1	1.903,67 m ²	191,91 m ²	1.711,76 m ²
UAU 2	1.642,48 m ²	617,62 m ²	1.024,86 m ²
UAU 3	4.432,08 m ²	1.322,13 m ²	3.109,94 m ²
ARO	5.461,56 m ²	0,00 m ²	5.461,56 m ²

TOTAL	13.439,78 m2	2.131,66 m2	11.308,12 m2
--------------	---------------------	--------------------	---------------------

La composición del Area Receptora de Obligaciones se explicará en el capítulo correspondiente, igualmente, la conformación de las Áreas Netas para cada UAU se explican más adelante.

4.2.4 Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – ARO

Los predios incluidos dentro de las áreas receptoras de obligaciones no pueden desarrollar sobre su huella física los aprovechamientos que les asigna la norma, pero sin embargo, estos aprovechamientos si se encuentran incluidos dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial distribuidos en las Unidades de Actuación Urbanística y su valor fue tenido en cuenta dentro de las simulaciones financieras. De lo anterior se concluye que los predios incluidos en esta categoría se encuentran en igualdad de condiciones frente a la norma de aprovechamientos y obligaciones resultante del reparto a escala general. De esta manera, todos los predios incluidos en las áreas receptoras de obligaciones deberán tener el mismo valor de suelo de los predios pertenecientes a las unidades de actuación

Teniendo presente que el reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto por el presente plan promueve la “Reconfiguración de huellas” y el pago de las obligaciones urbanísticas en sitio sobre un “Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas”, el planteamiento urbano identifica los siguientes predios destinados para este tipo de desarrollo (Ver los Planos “OU_SA_01_Identificacion Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02_Mecanismos de Ejecucion_T”):

MECANISMOS DE EJECUCION	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	AREA DE PARTICIPACION EN MECANISMO DE EJECUCION (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
ARO	10130370002	Privado	5.410,76 m2	5.410,76 m2	100,00%
	10130370004	Privado	50,80 m2	50,80 m2	100,00%
TOTAL				5.462 m2	

Si bien el predio definido dentro de esta categoría no puede físicamente desarrollar sus aprovechamientos, estos si se encuentran incluidos dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial y de las simulaciones financieras.

Esto implica que todos los predios al interior del plan parcial se encuentran en igualdad frente a la norma de aprovechamientos y obligaciones resultante después de realizado el reparto a escala general. De esta manera, el predio definido como ARO deberá tener el mismo valor de suelo de los predios pertenecientes a las unidades de actuación. Por esto se recomienda que los suelos sean valuados comercialmente por el método residual en la totalidad del polígono.

Es importante aclarar que el desarrollo de los aprovechamientos del predio del parqueadero identificado con CBML 10130370002 y que constituye el Área Receptora de Obligaciones ARO, serán distribuidos en el reparto de cargas y beneficios planteado en el presente documento, y que el propietario de este predio tendrá derecho al desarrollo de los mismos en los predios privados resultantes de la nueva configuración de áreas, según lo que se estipula en el capítulo de Reparto equitativo de Cargas y Beneficios.

La participación en los aprovechamientos generados por el ARO para cada una de las unidades de actuación urbanística, se distribuye de la siguiente manera, un 25% de los aprovechamientos serán asignados a la UAU 2 y el 75% restante de los aprovechamientos generados se asignaran al desarrollo de la UAU 3. Estos porcentajes fueron definidos de acuerdo a las necesidades evidenciadas y a las propuestas que se realizan desde el Modelo de Ocupación en cuanto a usos e intensidades asignadas para cada actividad en dichas UAU.

Aprovechamientos Generados por el predio del ARO

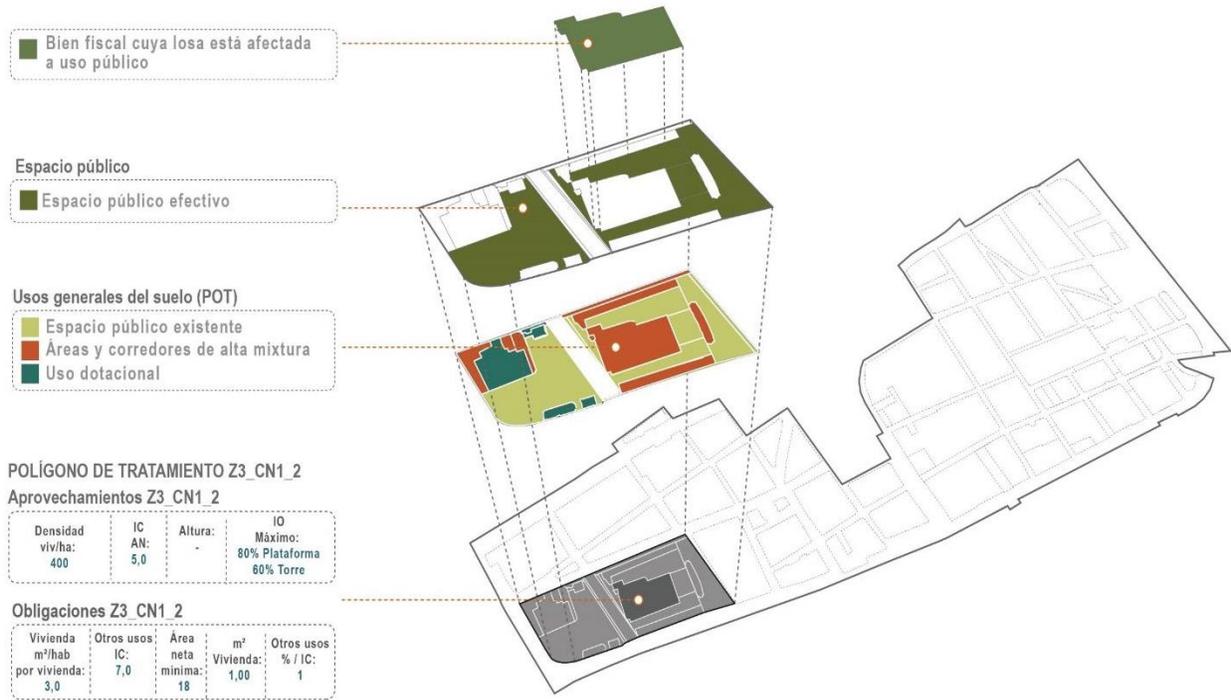
Una de las premisas del Plan Parcial es lograr la concreción del área receptora de obligaciones y que la misma sea entregada al municipio para que se configure la efectividad del Espacio Público y sea la Administración quien continúe velando por la conservación del mismo. Sin embargo, de acuerdo a los análisis jurídicos surtidos por la EDU y el DAP, se concluye que el predio donde se localiza el parqueadero, por ser bien fiscal, se le deben reconocer los aprovechamientos estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El sustento jurídico de la afirmación anterior es la siguiente, el parqueadero es bien fiscal objeto de aprovechamientos urbanísticos, de acuerdo al Artículo 270, inciso 1 del Acuerdo 48 de 2014, por tal razón, el predio del parqueadero se cuantifica como área neta para el Plan Parcial San Antonio sustentado en el Artículo 271, Numeral 4, Literal A del mismo Acuerdo.

Por otra parte, la afectación al Uso Público que tiene la placa de cubierta del Parqueadero no requiere ser levantada porque aún con ella es sujeto de aprovechamientos (Artículo 270 del POT). Las demás normas específicas que habilitan la generación de aprovechamientos en el predio del parqueadero son el

Artículo 303, inciso 1 del POT. Áreas de esparcimiento y encuentro; Artículo 305 Numeral 2. Tipos de cesiones públicas y; 3) Artículo 306, literal A, pago en suelo.

En el siguiente esquema se puede apreciar la explicación de la viabilidad de aprovechamientos que son generados por el ARO.



4.2.5 Descripción del Área Neta

El Área Neta sobre la cual se calculan los aprovechamientos y se generarán los desarrollos futuros se compone de las áreas de los predios que hoy son privados y generan aprovechamientos, incluyendo el predio que conforma el Área Receptora de Obligaciones. Las áreas netas que conforman las unidades de actuación urbanística se componen por las áreas desarrollables, a las cuales se les descuenta el espacio público adyacente a la misma.

A continuación se presenta el cuadro resumen de las áreas netas para el cálculo de los aprovechamientos en las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	ÁREA NETA
UAU 1	1.711,76 m2

UAU 2	1.024,87 m2
UAU 3	3.109,94 m2
SUBTOTAL	5.846,56 m2

Igualmente, dentro de las áreas que generan aprovechamientos se cuentan, además de las anteriores, el área del Área Receptora de Obligaciones ARO, la cual, si bien no puede desarrollarse en si misma, distribuirá los aprovechamientos en las zonas desarrollables.

ARO	5.461,56 m2
-----	-------------

Finalmente, de acuerdo a lo expresado anteriormente, y teniendo en cuenta el Índice de Construcción definido para la zona, que según el POT es de 5.0, lo aprovechamientos máximos totales definidos por la norma que se generan en el Plan Parcial son los siguientes, calculados como la suma del área neta de cada UAU más el área del ARO, que para el Plan Parcial son los generadores de aprovechamientos, y luego multiplicar el resultado de esto por el I.C del polígono de tratamiento según el POT.

TOTAL ÁREA NETA (UAU + ARO)	11.308,12 m2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN I.C.	5.0
TOTAL APROVECHAMIENTOS NORMA	56.540,62 m2

4.3 COMPONENTE URBANO

4.3.1 Modelo de Ocupación

Teniendo en cuenta el análisis abordado desde el Documento Técnico de Soporte del Macroproyecto Rio Centro – Decreto 2053 de 2015 en el Título de “Formulación”, en la subzona del “Centro Tradicional” los porcentajes de vivienda desarrollados son mínimos con respecto al resto de los usos actualmente establecidos en el territorio, y esto sumado a las infraestructuras de movilidad presentes en la zona, hace que se generen fraccionamientos tanto en la continuidad de la malla peatonal como en la habitabilidad óptima del espacio público, aun cuando las áreas que conforman esta zona de la ciudad son de gran significación para la ciudad por la característica

emblemática de sus espacios públicos y edificios patrimoniales, asociados al alto potencial de desarrollo para actividades culturales, educativas y comerciales.

Por lo anterior, desde el modelo de ocupación propuesto para el presente plan parcial se retoman algunos de los objetivos identificados desde el Macroproyecto como elementos estratégicos para su renovación y recuperación integral, los cuales serán promovidos en la ejecución de una operación urbana e inmobiliaria para el área de actuación, partiendo de la intervención física y articulación del espacio público, el reordenamiento de la movilidad peatonal, los nuevos usos a proponerse, y el impulso del uso de la vivienda para habitar nuevamente el lugar y garantizar mejores condiciones para los que allí moran actualmente:

(...)

4. *UN NUEVO ORDENAMIENTO URBANO: que permita mediante la reconfiguración de los suelos públicos y privados existentes mejorar la articulación y funcionamiento del subsistema público del territorio, en articulación a la nueva propuesta de usos a implementarse para el desarrollo de las áreas privadas.*
5. *PROYECTAR LA RENATURALIZACIÓN/POTENCIAR EL TEJIDO VERDE articulando el espacio público del POT que se fundamenta en la estructura ecológica principal y los nuevos espacios públicos propuestos, para el mejoramiento de las calidades ambientales y espaciales del área de intervención.*
6. *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 en articulación al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades soportadas por la vivienda, como respuesta y aprovechamiento de la buena oferta de transporte público actualmente presente en el territorio integrado por diferentes modos.*
7. *RENOVAR, RECUPERAR Y REVITALIZAR, siendo estas las acciones más importantes porque están asociadas al desarrollo en función de la transformación y la densificación de los suelos poco densos y, a la recuperación del Centro Tradicional dándole valor a la estructura urbana, al patrimonio y a las edificaciones patrimoniales de valor que allí se localizan.*

(...)

Adicionalmente, para la concreción del Modelo de Ocupación propuesto en el presente plan parcial se procurará por:

(...)

8. *La armonía y la ARTICULACIÓN DE LOS ESPACIOS EXISTENTES Y FUTUROS, partiendo de la PROPUESTA DE USOS QUE GENEREN VITALIDAD en la mayor parte del día como estrategia de sostenibilidad de los espacios, entendiendo que la activación de los mismos se detonará con la llegada de usos como el de la vivienda, por medio de la cual se permitirá la generación de un mayor sentido de apropiación hacia el territorio.*
9. *Para la concreción del modelo de ocupación es de vital importancia que se AÚNEN ESFUERZOS Y SE GENEREN ALIANZAS ESTRATÉGICAS ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO, que permitan que la inversión requerida pueda darse para la ejecución del planteamiento urbano.*
10. *FLEXIBILIDAD EN EL DESARROLLO CONSTRUCTIVO, que permita una ejecución por etapas y fases de desarrollo como respuesta a las dinámicas cambiantes del mercado inmobiliario, que posibiliten la ejecución real de la propuesta urbana a futuro dentro del plazo estipulado para su concreción.*

(...)

Partiendo de las premisas mencionadas, el modelo de ocupación, entendido como el planteamiento urbano expresado de manera gráfica en el cual se realiza la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, podrá visualizarse en el plano "OU_SA_07_Modelo_de_Ocupación_T" adjunto al presente documento:



Convenciones Temáticas

 Area Planificación	 Torre
 Manzana	 Plataforma
 Lote	 Espacio Público - Alcorques
 Huellas Privadas	 Espacio público - Zona dura
	 Espacio público

Figura 86. Modelo de ocupación.

Ver PLANO OU_SA_07_Modelo_de_Ocupación_T

Los componentes del Modelo de ocupación propuesto para el ESPACIO PÚBLICO constan de:

- El planteamiento de un Parques cívico conformado tanto por la manzana norte como por la manzana sur del área de intervención, reconfigurando su espacialidad, sus componentes ambientales y sus espacios de convocatoria para una mejor articulación con su entorno y como respuesta a los hitos y red de movilidad presente en el área.
- El espacio público deberá promover la integración y articulación de la Iglesia de San Antonio de Padua como hito patrimonial presente en el territorio.

Los componentes del Modelo de ocupación propuesto para el ESPACIO PRIVADO constan de:

- El planteamiento de Áreas de Manejo Especial – AMES para aquellas edificaciones y espacios públicos que se encuentran en buen estado y que se articulan a la propuesta urbana e inmobiliaria futura.
- Unidades de Actuación – UAU y Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas – ARO, mediante las cuales se realizará la reconfiguración de las áreas de suelo para una mejor optimización de los espacios tanto públicos como privados, las cuales deberán estar conectadas espacialmente con la red peatonal propuesta y con las áreas de parque proyectados dentro del área de intervención. Mediante la ejecución de estas áreas se promoverá el mejoramiento y adecuación de los espacios públicos existentes y la cesión y adecuación de nuevos espacios públicos para el área de intervención.
- Promover una renovación de los usos, en especial hacia el uso residencial como revitalizador y complemento esencial de los usos de servicios y comercio a proponerse.

Reconfiguración de áreas públicas y privadas:

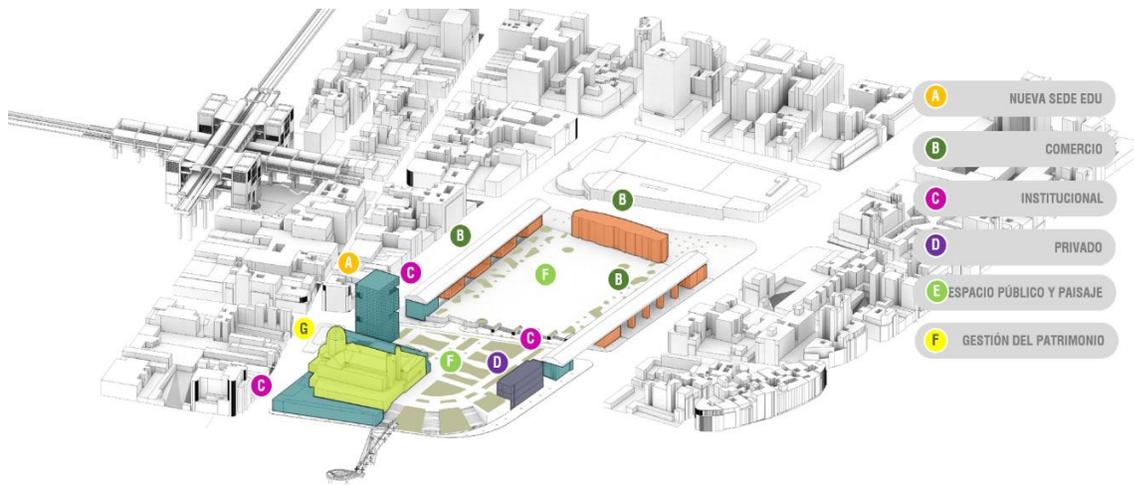


Figura 87. Modelo ocupación actual.



Figura 88. Modelo ocupación propuesta.

Frente a la movilidad Urbana del modelo de ocupación se deberá procurar por:

1. Se mejora la accesibilidad peatonal a través de un sistema de rampas y escaleras combinadas, para librar la altura que se da entre los andenes localizados en los costados de las vías Amador, Junín y San Juan con relación al espacio público efectivo del parque, y facilitar así el acceso a personas con movilidad reducida.

2. Se enfatiza en la permeabilidad del espacio público a través de los recorridos transversales y longitudinales del parque al nivel del zócalo urbano.
3. Para articular el parque con la ciclo-infraestructura de ciudad en el momento que sea requerida por el municipio la intervención completa sobre las secciones viales, se hará necesario remitirse a los estudios de movilidad y sus recomendaciones por parte de la Administración Municipal en el marco de los Proyectos Integrales del Centro PIC o se deberán realizar estudios complementarios según lo estipule el Departamento Administrativo de Planeación.

4.3.1.1 Políticas, objetivos y estrategias territoriales de la Operación Urbana Especial

- **Objetivo General:**

Implementar y gestionar el desarrollo y la operación de una propuesta urbana e inmobiliaria, que permita la renovación y revitalización del parque de san Antonio.

- **Objetivos específicos:**

1. Generar un modelo de ocupación que procure por la armonía de los espacios, desde la responsable mezcla de usos del suelo (7 días a la semana, 24 hora al día), la reactivación de los espacios y la sostenibilidad ambiental.
2. Generar alianzas estratégicas para la consecución de recursos públicos y privados que permitan la viabilidad del plan y sus proyectos.
3. Promover el aprovechamiento del espacio público renovado, procurando su sostenibilidad en el tiempo.

- **Estrategias del Modelo de Ocupación Propuesto:**

Desde el POT – Acuerdo 048 de 2014:

2. Artículo 62: Identificación de las áreas de Intervención Estratégica:

Subzona 3. Centro Tradicional. Corresponde al Centro Tradicional de la Ciudad. Su objeto es ordenar integralmente el centro a través de estrategias e intervenciones físicas, que contribuyan a mejorar las condiciones de seguridad, movilidad, legalidad y convivencia ciudadana.

Las estrategias para lograr este objetivo son: a) “Re-habitar” el centro con el fin de adecuar los sistemas públicos y habilitar suelo apto para el desarrollo de nueva vivienda, dirigida a diferentes estratos e implementar políticas de reciclaje y subdivisión que recuperen los edificios existentes; b) mejorar el espacio público para la convivencia, la vitalidad, favoreciendo dinámicas de sana apropiación y control. c) Devolver la presencia de la institucionalidad por medio de dotaciones que favorezcan el surgimiento de redes de mercado, el retorno de la población al centro y la presencia institucional representada en servicios para la comunidad. d) Potenciar el “patrimonio cultural” del centro, desarrollando los Planes de Manejo y Protección para zonas patrimoniales como el Barrio Prado. e) Posibilitar nuevos desarrollos a partir de alianzas público/privadas –APP-, diseñando un nuevo sistema de incentivos y de gestión del suelo que armonicen ambas iniciativas en pro del objetivo transformador de ciudad. f) mejorar las condiciones ambientales, dando prioridad a la movilidad peatonal y no motorizada, a la presencia del transporte público en el Centro y potenciando el sistema ecológico presente en esta zona de la ciudad.

3. Artículo 457. Objetivos y estrategias temáticas de los Macroproyectos.

Se establecen los siguientes:

OBJETIVOS Y ESTRATÉGIAS AMBIENTALES MACRO MED RIO	
OBJETIVO 2	<u>Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos.</u>
	<u>Reorientar y reordenar la movilidad del centro tradicional favoreciendo los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un estudio de movilidad que favorezca la posible peatonalización de algunos circuitos y priorice el anillo vial perimetral del centro.</u>
ESTRATEGIA 2	i. <u>Implementar y ajustar a las condiciones de cada Macroproyecto y los objetivos y metodología del urbanismo ecológico.</u> ii. <u>Promover los sistemas de transporte limpio.</u> iii. <u>Promover que las construcciones sean sostenibles, con bajos consumos de recursos, utilización de energía solar y diseños bioclimáticos entre otros.</u>

4. Artículo 459: Alcances normativos específicos y de gestión para los Macroproyectos de Río:

2. Macroproyecto Río Centro: Solicitar modificaciones al estatuto tributario para promover la localización de actividades económicas especializadas enfocadas a las subzona del Distrito de Innovación y la subzona del Centro Tradicional.

e) *Reorientar y reordenar la movilidad del centro tradicional favoreciendo los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un estudio de movilidad de detalle que favorezca la posible peatonalización de algunos circuitos y priorice el anillo perimetral.*

Desde el Macro Rio Centro – Decreto 2053 de 2015, Artículo 296:

- *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.*
 - *La permanencia de actividades económicas bajo la condición de la implementación los protocolos para la mitigación de sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con la normativa vigente.*
 - *La protección a moradores a través de un régimen normativo que permita la generación de una oferta amplia y diversa de viviendas, que promueva el ejercicio de su derecho de permanencia.*
 - *Renovación urbana de la subzona, aprovechando la norma general de densidades del Acuerdo 48 de 2014, con el fin de contribuir a la compacidad urbana, apoyando la vivienda en los servicios complementarios, asociados a los equipamientos de Ciudad existentes y proyectados para la subzona.*
7. *Implementación del modelo de ciudad compacta con base en 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. Esta forma de ocupación del territorio se concreta en:*
- a) *El equilibrio entre la posibilidad de una alta intensidad de aprovechamiento del suelo destinado a los desarrollos privados, facilitada por las condiciones de movilidad y la oferta de espacios públicos y equipamientos y la definición de obligaciones urbanísticas asociada al reparto a escala general y a escala del plan parcial, que permitan el incremento de m² construibles en la medida en que se liberan suelos para la creación de espacios públicos de alta calidad.*
 - b) *El desarrollo de un modelo urbano-arquitectónico en altura (plataforma-torre) que involucre una amplia oferta de usos, evitando conflictos funcionales.*
 - c) *El fomento al uso del transporte público masivo y medios de transporte no motorizado.*

- d. La dotación de usos de diversa índole en torno a las estaciones de los sistemas de transporte público masivo.
- e. Favorecimiento de los espacios necesarios para la circulación peatonal y de bicicletas, acorde con los postulados del Urbanismo Ecológico.

Desde los PRINCIPIOS del PLAN INTEGRAL DEL CENTRO: Un centro Humano y Ambiental:

El Plan del Centro contempla como eje estructurante la recuperación de la dimensión humana y ambiental del Centro de la Ciudad de Medellín propendiendo por valores como la inclusión, la accesibilidad habilitada para todos, la participación, la autonomía, entre otros, sustentado en CINCO PRINCIPIOS esenciales:

- a. Medio ambiente / CENTRO SOSTENIBLE: estrategia de “reverdecer”.
- b. Espacio público / CENTRO PARA EL ENCUENTRO: estrategia de recualificación de los espacios.
- c. Recreación y Deporte / CENTRO SALUDABLE: estrategia de inserción de nuevos contenidos.
- d. Vivienda/ CENTRO HABITADO: estrategias para rehabilitar y generar nuevos espacios
- e. Patrimonio y Cultura / CENTRO CON MEMORIA: estrategia de rehabilitar los hitos culturales y patrimoniales de la ciudad.

Desde el Modelo de Ocupación Propuesto:

Teniendo presentes las anteriores premisas y estrategias desde la norma Municipal a cumplir dentro del planteamiento, a continuación se enuncian las estrategias específicas adicionales que deben ser abordadas en el desarrollo de los proyectos del Parque de San Antonio:

1. El Operador Urbano como garante del proceso, fomentará los nuevos usos dinamizadores tales como el residencial, el comercio y los servicios; la recomposición de las áreas públicas y privadas de acuerdo a un desarrollo que permita mejorar sus aprovechamientos y la configuración del espacio público para promover la permanencia de sus usuarios, la articulación a los sistemas de transporte público de mediana y alta capacidad presentes en el entorno, el mejoramiento de las calidades ambientales y su sostenibilidad en el tiempo.

2. Gestión de recursos humanos, financieros, sociales, bienes y servicios tanto públicos como privados nacionales y/o extranjeros, procurando por la gestión asociada con los propietarios del área de intervención como primeros beneficiarios del desarrollo a proponerse.
3. Gestionar de la mano de la administración pública (secretarías, agencia APP y Metro de Medellín y demás entidades descentralizadas con interés en el territorio) la llegada de eventos y actividades culturales, recreativas y comerciales que permitan dinamizar y convocar al parque y promuevan el aprovechamiento del espacio público renovado, procurando su sostenibilidad en el tiempo.

4.3.2 Sistema Público Colectivo

El proyecto de renovación del parque San Antonio a desarrollarse con el Plan Parcial permite la reconfiguración de los espacios abiertos al público y los que tienen el carácter de privados, revitalizar el Centro de la ciudad, a través de un modelo de ocupación donde se consolida el espacio público como elemento estructurante del territorio que favorece las dinámicas de sana apropiación y control por parte de la población, a su vez la incorporación de una sana y responsable mezcla de usos, donde la habilitación del suelo para el desarrollo de nueva vivienda, comercio y servicios, junto con la presencia institucional, y la adecuación de los sistemas públicos, permitirán generar soporte al territorio para “rehabitarlo” y así aportar a la “rehabilitación” del centro de la ciudad.

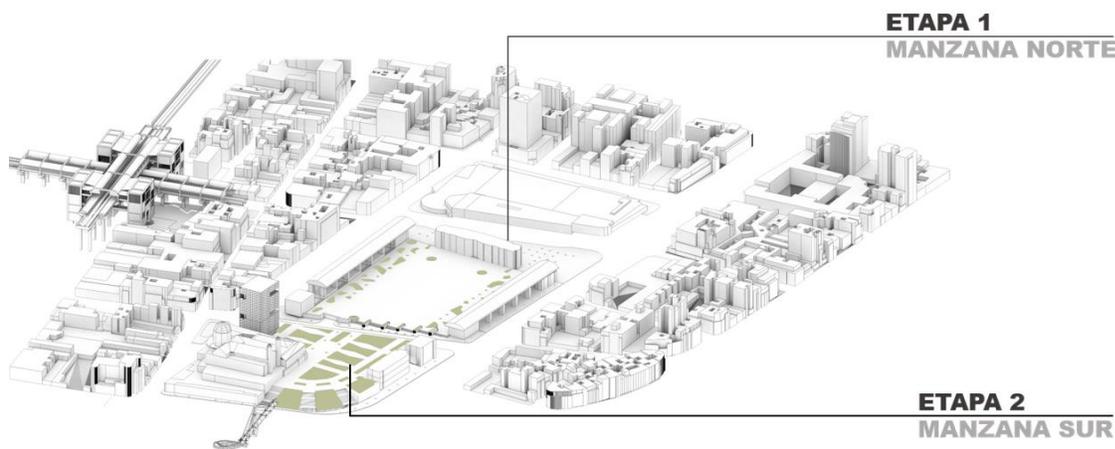


Figura 89. Localización Manzanas del Parque de San Antonio.

La propuesta plantea la intervención del territorio desde el abordaje de los siguientes componentes:

4.3.3 Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro

Por su localización a nivel de ciudad, el Parque San Antonio hace parte de la denominada centralidad Metropolitana del valle de Aburra, configurándose en un espacio estratégico que alberga diferentes tipos de actividades, sirviendo de soporte a las demás infraestructuras ubicadas en esta zona de la ciudad. Las acciones determinadas desde el POT para ordenar estas áreas son la reutilización, recuperación y transformación estratégica del tejido urbano existente.

El espacio público que se propone por parte del Plan Parcial San Antonio deberá articular los espacios públicos existentes, que para el caso del polígono de tratamiento Z3_CN1_2, corresponden a espacios públicos de carácter emblemático para esta zona de la ciudad, además de generar un impacto importante de la vitalidad del centro debido a que es un gran atractor de población durante el día y la noche, a pesar de las condiciones sociales y de seguridad que presenta al interior y en sus alrededores.

Adicionalmente, el plan parcial se enfoca en crear un sistema continuo de conectividad a través de las distintas zonas donde hoy, por los desequilibrios funcionales actuales del comercio, el desuso y el abandono, no existe un tejido continuo y soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para las personas que diariamente circulan por el espacio. Así mismo, se debe propender por configurar un espacio público de calidad y que haga parte del sistema que se propone desde el Macroproyecto, a nivel local para diferentes partes del mismo en función de la nueva vivienda, nuevas oficinas y mejoramiento del comercio, que se desarrollará con la transformación del parque.

Los espacios públicos de nivel metropolitano y reconocimiento a nivel de ciudad que cuentan con características como las que posee el Parque San Antonio, como las de ofrecer servicios a los sistemas de movilidad peatonal, de bicicletas, de transporte público, deben ser espacios de tránsito y de flujo que ofrezcan sombra y condiciones de confort desde lo ambiental y contar con áreas para localizar el amueblamiento asociado al transporte que beneficiará tanto al espacio propuesto, como a las zonas aledañas a éste, como son paraderos, biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, basureras, bancas para descansar entre otros. Se trata de áreas que mejoran las condiciones funcionales de tránsito para ésta zona específica del Macroproyecto Rio Centro donde se concentra la movilidad pública, la alta mixtura de usos, la localización de los equipamientos, entre otros.

Con el fin de conocer el estado actual de la relación entre el espacio público existente en el Parque San Antonio y los habitantes de éste espacio, así como evidenciar a futuro como será la proporción de acuerdo al desarrollo que se propone

realizar mediante la presente herramienta, se presenta el siguiente cuadro para evidenciar la mejora en los indicadores por Habitante.

	ACTUAL	FUTURO	DIFEREN CIA	% DIFEREN CIA
Espacio público efectivo	16.681,4 m2	21.628,1 m2	4.946,64 m2	30%
Espacio público (incluye efectivo)	22.322,0 m2	28.176,1 m2	5.854,06 m2	26%
Área total suelo privado	15.174,2 m2	9.320,1 m2	-5.854,05 m2	-39%
Indicador EP (vivienda)	1,52 m2	3,00 m2		
Indicador EP (Otros usos)	7,00 m2	7,00 m2		

Según el acuerdo 48 de 2014 en su capítulo I artículo 66: “Es el espacio público efectivo de carácter permanente, el cual, obedece a los bienes de uso, propiedad o dominio público, destinados a la recreación, al esparcimiento, el ocio y al encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación y/o adecuación, son producto de la intervención directa del hombre, prestan diversos servicios a la población, según el carácter, la cobertura, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual, se destinan”.

Lo anterior se articula a con los postulados del Plan de Ordenamiento Territorial, respecto a la prioridad que debe tener el espacio público con respecto al espacio privado y la generación de este tipo de zonas en el centro de la ciudad, la cual evidencia la poca cantidad de metros cuadrados por habitante de acuerdo al diagnóstico presentado por el Documento Técnico de Soporte del Macroproyecto Rio Centro.

El proyecto de renovación del parque San Antonio hace parte de la red de proyectos del Plan Integral del Centro _PIC_; el cual en su Estrategia 2 plantea Mejorar el espacio público ya que éste da identidad y carácter a la ciudad, permite recorrer y vivir en sus sitios urbanos: naturales, culturales y patrimoniales en convivencia, y favoreciendo dinámicas de sana apropiación; generando un sistema urbano de espacios públicos de calidad, por medio de la recuperación de: plazas, parques, corredores y espacios públicos difusos.

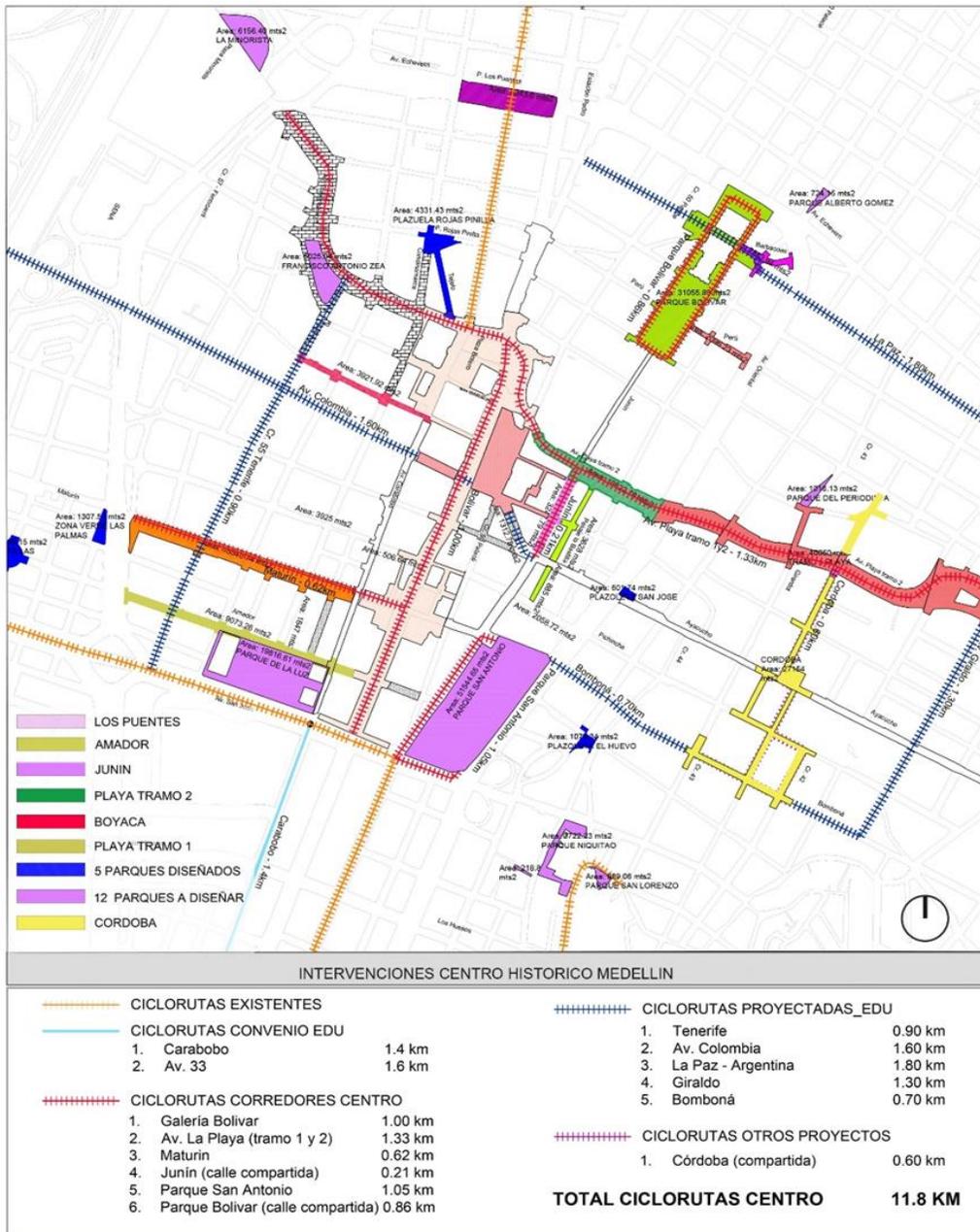


Figura 90. Proyectos Plan Integral del Centro.

Teniendo en cuenta las determinantes establecidas tanto en el acuerdo 048 de 2014 POT, como en el Macroproyecto Rio_Centro (Decreto 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018), la propuesta en su componente de espacio Público, plantea:

- Incrementar los indicadores cuantitativos y cualitativos del espacio público.

A través de la recategorización del espacio público en Parque Cívico lo que posibilita el uso del espacio público para la generación de nuevas zonas de estancia, nuevas áreas verdes, elementos de sombra; mejorando así las condiciones ambientales y espaciales, aumentando considerablemente el confort térmico en el espacio público.

- Incorporar nuevas áreas de espacio público efectivo en el Parque.
- Generar nuevas zonas de estancia y un espacio público con mejores condiciones de accesibilidad peatonal.
- Implementar circulaciones y puntos de acceso combinados con sistema de rampas y escaleras que favorezcan la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

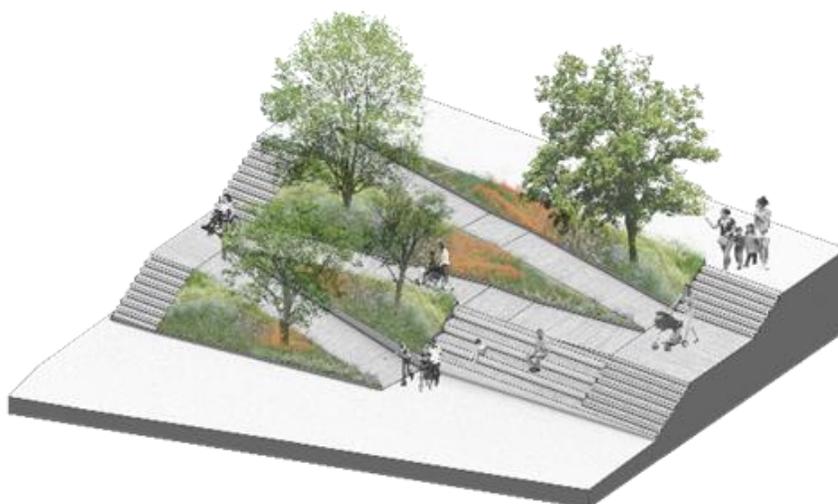


Figura 91. Accesibilidad Escaleras Rampas.

- Incrementar las áreas verdes y los individuos arbóreos, generando más espacios con sombra.
- Mantener la permeabilidad del parque al nivel del zócalo urbano, tanto transversal como longitudinalmente potenciándola a través de elementos del paisaje.



Figura 92. Estrategias de Intervención del Espacio Público.



Figura 93. Imagen objetivo.

4.3.4 Subsistema de patrimonio cultural inmueble

La Iglesia de San Antonio, localizada en la manzana sur del área de planificación está catalogada como Bien Inmueble de Interés Cultural de carácter municipal de acuerdo a las Resoluciones N° 653 de 1983 y N°123 de 1991, y según lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014 en su artículo 146 “Normas de colindancia a edificaciones culturales”, numeral 2 “... las edificaciones en predios colindantes con un Templo declarado bien de Interés Cultural, no podrán superar la altura del nivel de enrase inferior del cuerpo principal del mismo, sin perjuicio de las normas

específicas sobre alturas de edificaciones colindantes señaladas para cada uno de los inmuebles declarados en el nivel de conservación integral y sus ámbitos de protección”. Ver plano “OU_SA_05A_Patrimonio_Ajustado_T” adjunto al presente documento. Por lo anterior, al momento de llegarse a motivar el desarrollo de los predios en mención deberá aplicarse esta designación o la norma que la modifique o sustituya a nivel municipal.

Como estrategia, se plantea la Integración y articulación del templo de San Antonio al parque a través de la ampliación de su atrio hacia el espacio público localizado en frente (zona oriental del parque), para esto la intervención física promueve la reconfiguración de las zonas verdes, aumentando el área de piso duro que se utilizará como atrio y espacio multipropósito al conjunto edificado (ver imagen objetivo a continuación), y la posible incorporación de la terraza contigua a Templo de San Antonio como espacio público efectivo. Es importante resaltar que la terraza pasara a tener uso como espacio público efectivo nuevo para la ciudad y lo mismo se logrará mediante el pago de las obligaciones urbanísticas relacionadas con la cesión de suelo que se realice en el desarrollo del proyecto para la Unidad de Actuación Urbanística UAU 1.



Figura 94. Imagen Objetivo.

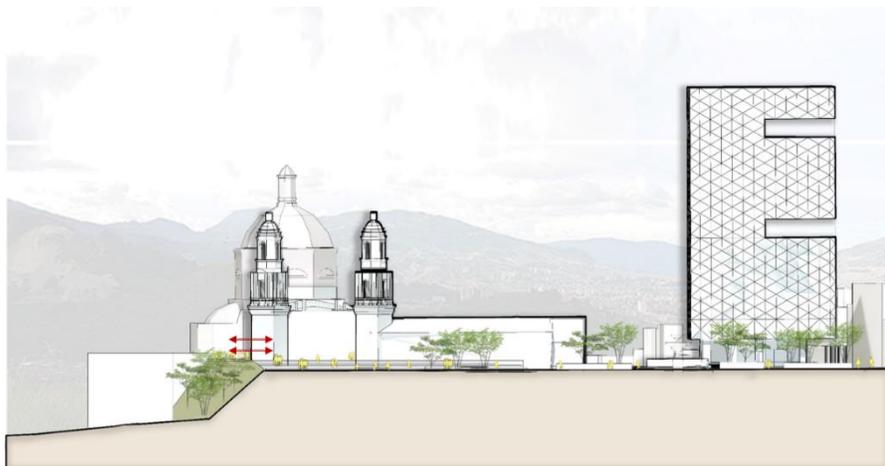


Figura 95. Articulación Patrimonio templo al Espacio Público.

Esta intervención sobre el espacio público adosado al Bien de interés Cultural Municipal debe ser avalada por la entidad competente de la declaratoria, en este caso es el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín, igualmente al no tener área de influencia y no hacer parte del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del centro no tiene actualmente una normativa adicional a la que el futuro diseño del espacio público deba ajustarse.

4.4 COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

4.4.1 Acueducto y Alcantarillado

Desde las determinantes entregadas por el Departamento Administrativo de Planeación en cuanto a las redes de servicios públicos relacionadas con el desarrollo planteado para el Parque San Antonio, se debe partir de la siguiente necesidad: *“se deberán adelantar los trámites de disponibilidad de servicios públicos ante EPM, con miras a identificar que actualmente la infraestructura de servicios públicos soporta de forma adecuada el proyecto en gestión, sin que se afecte el funcionamiento adecuado de la zona de intervención”*.

Para abordar este tema, se debe tomar como premisa las intervenciones recientes que ha realizado las Empresas Públicas de Medellín en el sector centro de la ciudad y que están relacionadas con las redes de acueducto y alcantarillado. El denominado Proyecto “Centro Parrilla” fue ejecutado por EPM y buscaba la *“construcción y optimización de las redes de acueducto y alcantarillado, necesarias para el suministro de agua potable y la recolección y el transporte de las aguas*

residuales del centro de Medellín”, igualmente como premisa de las intervenciones se “optimiza la infraestructura existente y se reemplazan aquellos tramos de las redes que se encuentran deteriorados porque ya cumplieron su vida útil”.

Consideraciones técnicas a precisar para la determinación en el componente de acueducto y alcantarillado

Debe considerarse en la evaluación de la infraestructura de Alcantarillado el análisis de los interceptores, colectores y redes de recolección que tengan influencia con el ingreso de caudales de las aguas residuales adicionales que se originen en el desarrollo del Plan Parcial.

Así mismo, la infraestructura de alcantarillado debe ser estructurada de manera independiente en el desarrollo del Plan Parcial e implementarse el uso de tecnologías existentes para el manejo y la mitigación de las aguas lluvias en aras de prevenir cambios sustanciales en la impermeabilidad del terreno en la ejecución de los proyectos.

En relación a la evaluación de la infraestructura de Acueducto, disponer de modelos hidráulicos para la evaluación de la distribución de las redes locales o distribución secundaria en los circuitos que atienden al Plan Parcial.

Analizar el impacto sobre tanques y conducciones correspondientes a la infraestructura primaria, de este modo definir cuáles requiere ampliación para prever la cobertura y continuidad a las unidades de actuación urbanística en el interior del Plan Parcial.

Realizar chequeos hidráulicos para establecer cuáles tienen cumplida su vida útil, de este modo determinar futuras inversiones que requiera ejecutar Empresas Públicas de Medellín con base en el estado de las mismas al momento en que se desarrolle el Plan Parcial.

Las modificaciones a las vías que se generen en el Plan Parcial deben ser dotadas de redes, con las especificaciones técnicas establecidas para el uso de suelo definido en cada sector (con los diámetros mínimos establecidos por la norma).

El proyecto se enmarca en el polígono comprendido entre la calle 62 al norte, la calle 38 al sur; el río Medellín al occidente y la calle 38 al oriente, de acuerdo al siguiente mapa de referencia.



Figura 96. Polígono Proyecto Centro Parrilla.

En virtud de lo contenido en el Decreto 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018, y específicamente en el **“Artículo 317. Compromisos Institucionales Para La Cobertura De Servicios Públicos. La Administración Municipal, el Operador Urbano y Empresas Públicas de Medellín, conformarán un espacio de trabajo en el que evaluarán 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.”**, en gran medida las intervenciones realizadas hasta la fecha por Empresas Públicas de Medellín y la Administración Municipal ayudan a garantizar ésta premisa y dan pie para que el Operador Urbano designado para el Macroproyecto gestione nuevos desarrollos inmobiliarios, teniendo como soporte una infraestructura de servicios públicos fortalecida y actualizada a las necesidades residenciales, comerciales y de servicios que propone el plan parcial para la Operación Urbana Especial y la Renovación del Parque San Antonio.

Teniendo lo anterior como contexto y partiendo de las intervenciones realizadas y la dotación con la que cuenta el sector centro de la ciudad, la Empresa de Desarrollo Urbano, siguiendo las recomendaciones y determinantes para la estructuración del Plan Parcial del Parque San Antonio, procedió a realizar la solicitud formal ante Empresas Públicas de Medellín como operador de los servicios públicos para la ciudad, para que informe sobre la disponibilidad de atención con servicios públicos, entendidos como la posibilidad de conexión a las redes de Acueducto, Alcantarillado, Redes Eléctricas y de Gas.

4.4.2 Disponibilidad de Servicios Públicos

Mediante el documento con radicado EPM 20180120093104 fue solicitada la disponibilidad para los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, explicando los alcances del proyecto y los usos que tendrán los espacios a desarrollar. Igualmente, mediante documento con radicado EPM 20180120093105 se solicitó la disponibilidad de conexión para el servicio público domiciliario de energía. Por último, se solicitó la factibilidad del servicio de Gas domiciliario mediante radicado EPM 20180120101151 para la conexión de los futuros proyectos o la debida expansión de la red en caso de ser necesaria.

Todas las solicitudes realizadas por la EDU fueron contestadas de manera positiva por EPM, afirmando la viabilidad y disponibilidad para que los futuros proyectos que se plantean para la Renovación del Parque San Antonio sean atendidos con servicios públicos, teniendo en cuenta que se debe cumplir con la normativa vigente al momento de su ejecución y el planteamiento del proyecto de redes que se realice debe ser concertado y aprobado por Empresas Públicas de Medellín antes de su implementación. Lo anterior valida la premisa del Decreto 2053 de 2015 “Macro Riocentro” en su “**Artículo 318. Redes Y Disponibilidad De Servicios Públicos.** *La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora...*”.

A continuación se presentan los mapas de redes de Acueducto y Alcantarillado, Gas y Redes de Energía según el Geoportal de EPM para el Parque de San Antonio.



Figura 97. Mapa de Redes de Acueducto y Alcantarillado que se atienden en

*el sector del Parque de San Antonio.
Fuente: Geoportal- EPM. Septiembre 2018.*

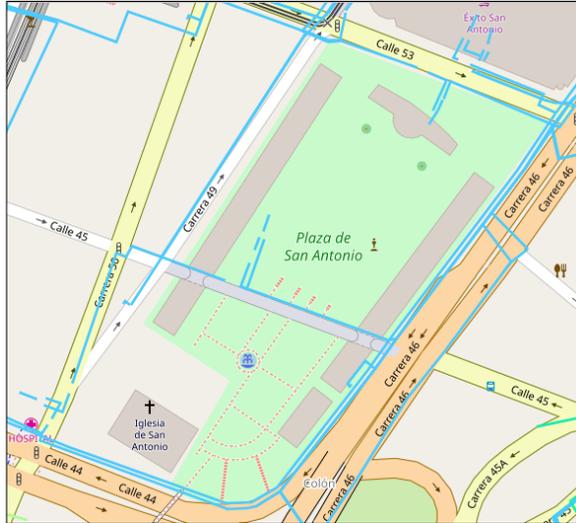


Figura 98. Mapa de Redes de Energía que se encuentran en operación por parte de EPM en el sector del Parque de San Antonio.

Fuente: Geoportal- EPM. Septiembre 2018.

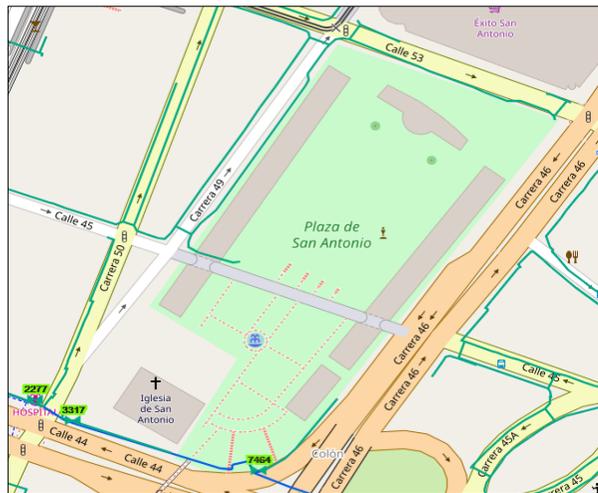


Figura 99. Mapa de Redes de Gas que se encuentran en operación por parte de EPM en el sector del Parque de San Antonio.

de EPM en el sector del Parque de San Antonio.

Fuente: Geoportal- EPM. Septiembre 2018.

Lo anterior se soporta en el comunicado con radicado EPM 20180130060704 en la que se da respuesta que para el servicio de energía existe “*disponibilidad*”; en el mismo comunicado se dan las directrices en relación al acueducto y alcantarillado, el trámite definitivo deberá realizarse progresivamente una vez se desarrolle cada unidad de actuación dentro del Plan Parcial.

En relación a la factibilidad de del servicio público de Gas, mediante comunicado con radicado EPM 20180130075947, se especifica que “*...se están haciendo los estudios y las visitas técnicas para brindar la atención necesaria a su solicitud*”..., el cual fue viabilizado mediante comunicado con radicado EPM 2018120101151, en el cual se describe “*una vez revisado el sistema de información gráfica donde están localizadas las redes de distribución que están en operación, encontramos que cuenta con la posibilidad de conectarse al servicio de gas*”, la construcción de la red externa se ejecutará una vez el proyecto requiera efectivamente el servicio y EPM lo hará de acuerdo su programación.

Los anteriores comunicados descritos se entregan como soporte dentro del componente de Servicios Públicos en la carpeta técnica de este componente.

Articulación institucional para la infraestructura de servicios públicos

Para este componente y para los subcomponentes de las alternativas para la ampliación de redes y las recomendaciones desde la empresa prestadora de servicios públicos, se hace pertinente apoyarse como uso de consulta en el Documento Técnico de Soporte del Macro Proyecto RíoCentro, del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín-2015.

4.5 COMPONENTE DE MOVILIDAD

De acuerdo a lo descrito en el Acuerdo 048 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial - POT), en su artículo 162 “*Definición del subsistema de movilidad*”, se entiende por movilidad como “*el conjunto de desplazamientos de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico. Estos desplazamientos son realizados en diferentes modos o sistemas de transporte como el automóvil, el transporte público, la caminata, bicicleta y demás medios no motorizados, con el objetivo de salvar la distancia que separa a los individuos de los sitios para la satisfacción de sus necesidades. El presente plan de ordenamiento pretende mejorar las condiciones de accesibilidad en todo el territorio a través del fortalecimiento de los medios de transporte, en el siguiente orden de prioridad: 1)*

Las personas, 2) La bicicleta y demás modos no motorizados, 3) el transporte masivo y colectivo de pasajeros, 4) el transporte de carga y 5) el transporte privado”, tal como se esboza a continuación:



Teniendo en cuenta las clasificaciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se presenta la siguiente tabla en la cual se relacionan las categorías aplicables al área de estudio del Plan Parcial San Antonio.

Categoría 1 –SISTEMAS ARTICULADORES DE LA MOVILIDAD	
MOVILIDAD NO MOTORIZADA	
Peatones	Andenes
	Infraestructuras complementarias
Bicicletas	Ciclorrutas Segregadas
	Ciclorrutas Compartidas
	Infraestructuras complementarias
MOVILIDAD MOTORIZADA	
Vías Urbanas	Vías arterias
	Vías colectoras
	Vías de servicio
Componentes de la sección vial	Calzada Vehicular
	Andén
	Ciclorruta
	Zona y Áreas Verdes
	Separador
	Sobreanchos; Bahías
	Antejardín

Infraestructuras Asociadas al vehículo automotor	Parqueaderos públicos y privados o abiertos al público
	Acopios de transporte Público Individual
Categoría 2 –SISTEMAS ARTICULADORES DE LA MOVILIDAD	
TRANSPORTE TERRESTRE	
Transporte de pasajeros	Transporte Público Individual
	Transporte público Colectivo / Masivo de Pasajeros
	Corredores de Transporte Masivo
	Corredores de Transporte Público Colectivo
	Equipamientos
	Amoblamiento de transporte

Es importante tener en cuenta que en la actualidad se están realizando dos estudios de detalle en temas de movilidad, uno para el Centro Tradicional y Representativo de la Ciudad adelantado por la Alcaldía de Medellín denominado “*Estudio de Formulación de estrategias de mitigación y mejoramiento de la Movilidad en el Centro de Medellín*”, y otro para el sector de estudio del Parque de San Antonio denominado “*Elaboración de estudios de movilidad y complementarios para el parque San Antonio y sus alrededores en la ciudad de Medellín*”, ambos estudios adelantados mediante ejecución del Contrato Interadministrativo N° 4600071956 de 2017 suscrito entre la EDU y la Alcaldía de Medellín. Ambos estudios dictarán premisas que deberán ser tenidas en cuenta al momento de ser intervenidas las secciones viales del área de estudio y sus alrededores, al igual que al momento del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y los espacios públicos asociados a ellas y al área de intervención.

Teniendo en cuenta la estructura de la tabla anteriormente descrita, la formulación del Plan Parcial se abordará desde una mirada técnica, partiendo de las premisas presentadas en el diagnóstico del mismo componente, y tomando como referencia el oficio entregado por el Departamento Administrativo de Planeación sobre las vías obligadas para el polígono de intervención (Oficio con radicado N° 201830099166 del 18 de abril de 2018).

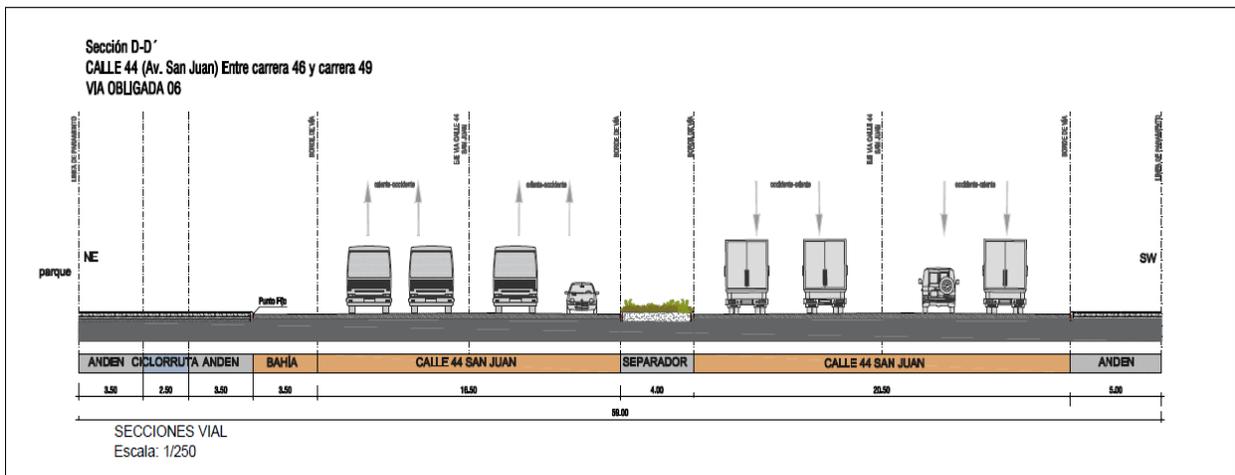
4.5.1 Vías Obligadas

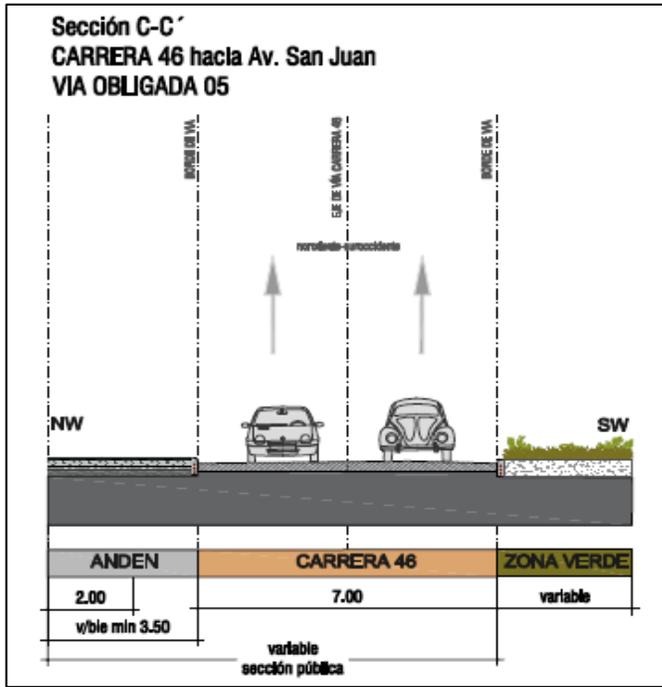
El Plan Parcial está delimitado por vías de conexión importantes para la ciudad, como son las carreras 46 (Av. Oriental) y 49 (Junín) y las calles 44 (San Juan) y 47

(Bomboná). Así mismo, se tienen importantes equipamientos como Parque San Antonio, la Iglesia San Antonio, La Empresa de Desarrollo Urbano, el Parquedero San Antonio, La Alianza Colombo-Francesa, el Centro de Atención de la Embajada Americana, el Éxito de San Antonio, la cooperativa Cotrafa, los centros comerciales Gran Plaza, Megacentro, Holywood y el Punto de la Oriental y almacenes de gran superficie como Flamingo o la Media Naranja, entre otros.

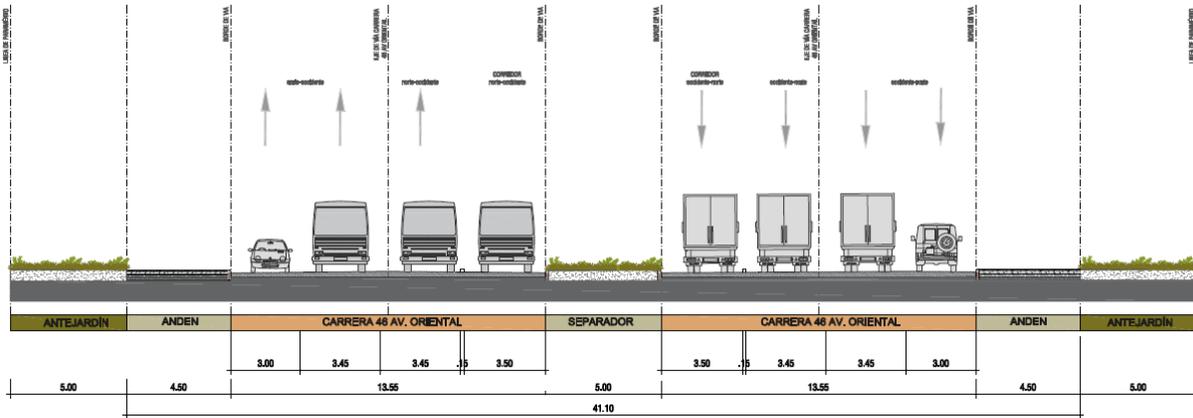
De forma general, las secciones viales que presenta el Oficio con radicado N° 201830099166 del 18 de abril de 2018 emitido por el Departamento Administrativo de Planeación fueron retomadas para la formulación e implementación de las intervenciones a realizarse en el área de estudio, tal como se esboza en el Plano "OU_SA_09_ Sistema de Movilidad Propuesto_9 y 9A" del presente Plan Parcial; dichas secciones se muestran a continuación:

● **VÍAS ARTERIA:**



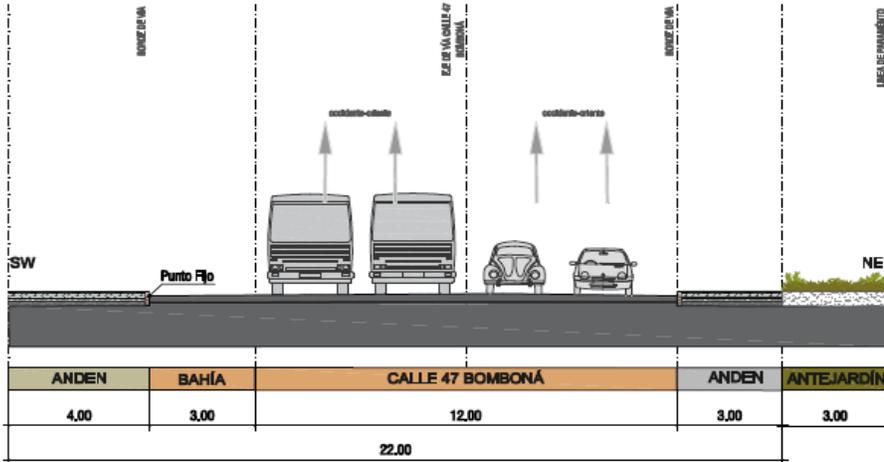


SECCIÓN TÍPICA 14-14
 CARRERA 46 (Av. Oriental) Entre calle 44 y calle 47
 VIA OBLIGADA 04

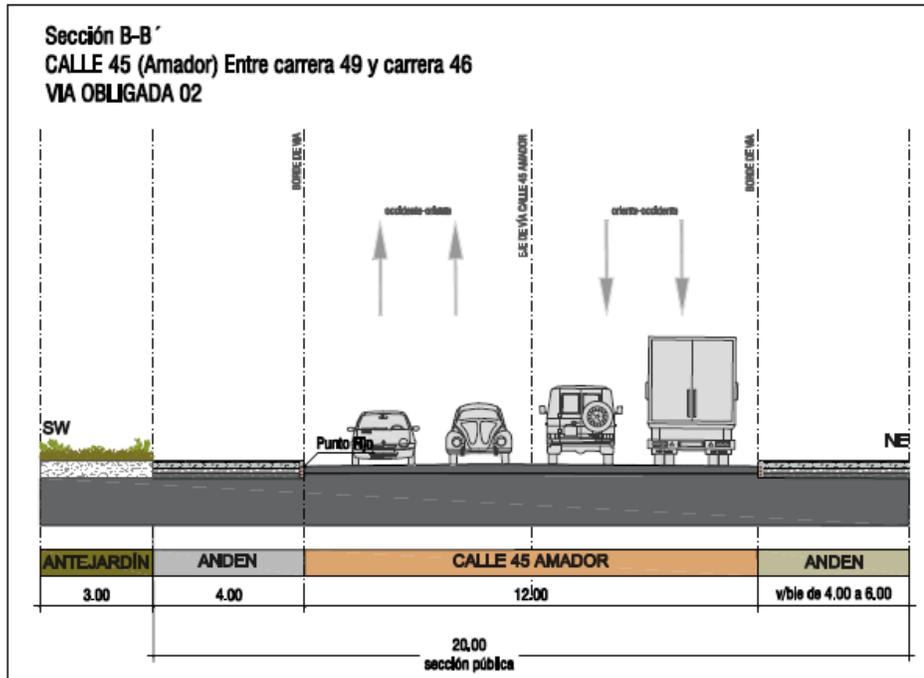


● **VIA COLECTORA:**

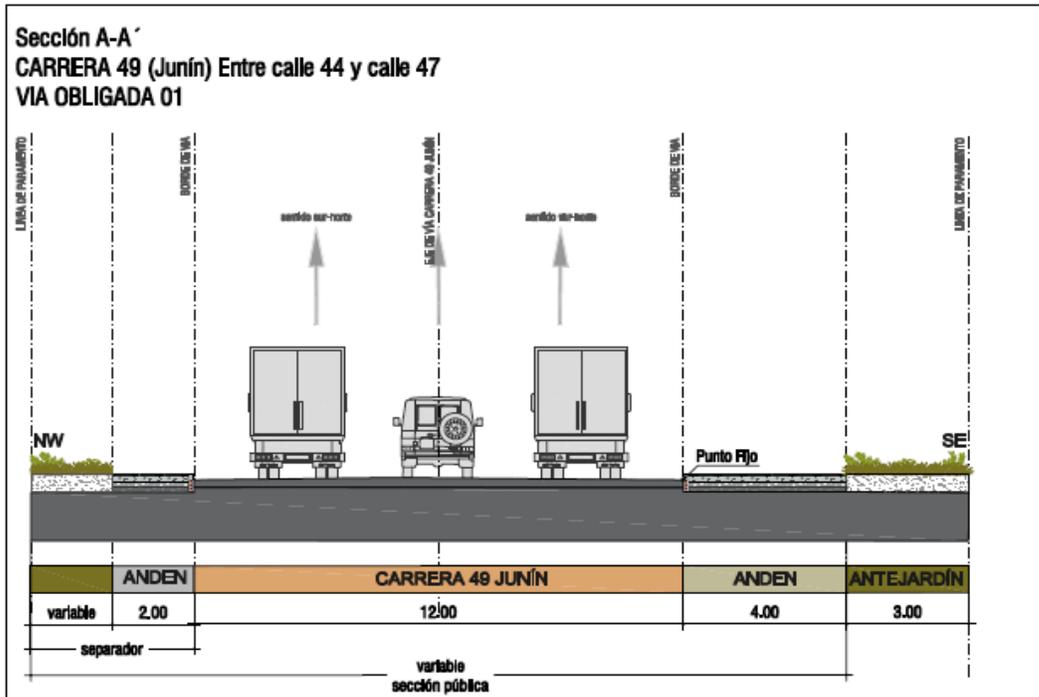
Sección E-E
 CALLE 47 (Bomboná)
 VIA OBLIGADA 03



Sección B-B
 CALLE 45 (Amador) Entre carrera 49 y carrera 46
 VIA OBLIGADA 02



● **VÍAS DE SERVICIO:**



4.5.2 Análisis de fuentes secundarias

Teniendo en cuenta el oficio que brinda los lineamientos y determinantes para el Plan Parcial (Oficio 201830040146 de 16 de febrero de 2018), este solicita abordar y analizar la movilidad del territorio, no partiendo desde un análisis de detalle sino de fuentes secundarias, a continuación, se realiza el análisis de los siguientes estudios para el territorio:

- a) **“Estudio de Formulación de estrategias de mitigación y mejoramiento de la Movilidad en el Centro de Medellín”.** El cual se analizó partiendo de su documento de avance, dado que en la actualidad se encuentra en elaboración mediante Contrato de Consultoría 310 de 2018 en ejecución del Contrato Interadministrativo N° 4600071956 de 2017 suscrito entre la EDU y la Alcaldía de Medellín.

La Administración Municipal en convenio con la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, llevó a cabo en el 2018, el “Estudio de formulación de estrategias de mitigación y mejoramiento de la movilidad en el centro de Medellín”, en el cual se realizó el diagnóstico de la situación actual del centro de la ciudad, tanto a nivel de infraestructura física como de modos de transporte, y se presentan

propuestas de intervención del centro estructuradas con base al enfoque de ciudad plasmado en el Plan de Desarrollo de la ciudad de Medellín, que privilegie al peatón y se integre armónicamente con la escala urbana y las estructuras del espacio público de permanencia y esparcimiento, que sean amigables con el medio ambiente.

Dicho estudio resalta que en los próximos años los niveles de servicio en las intersecciones se reducirán como consecuencia de la imposibilidad de ingresar a la red por la congestión generada debido al crecimiento del parque automotor y la reducción en la capacidad de las vías de algunos corredores, efecto que espera invertirse dado que los proyectos futuros están enfocados en la ampliación de la infraestructura para bici-usuarios y peatones y a su vez en la reducción de la infraestructura vial para desincentivar el uso del vehículo particular.

Existen paraderos de transporte público muy cercanos que deben ser reevaluados a fin de eliminar algunos, dado que las constantes maniobras de ascenso y descenso de pasajeros hacen que la circulación en la red se reduzca. Así como la posibilidad de unificar algunas rutas que presentan el mismo recorrido, lo cual sería bastante aplicable a las inmediaciones del parque de San Antonio.

Para el caso de la intersección de la Calle 44 (Av. San Juan) con Carrera 50 (Palacé) el cruce de bici-usuarios que desde el sur desean continuar hacia el norte en dirección Parque San Antonio, se recomienda segregar el cruce de este actor vial independizando los peatones, no obstante, esta condición generaría pérdida de capacidad en la intersección, pero se brindaría seguridad a este modo de transporte.

Para las demás intersecciones por donde se cuente con ciclo-infraestructura, se debe contemplar la posibilidad de implementar señales luminosas independientes, ya que no todas las veces coincide con la de los vehículos.

En cuanto a los peatones, se plantea orientar los flujos peatonales de manera funcional y confortable hacia las estaciones de Metro y Metroplús, de manera que los desplazamientos se efectúen de manera ágil y segura.

De igual forma, se propone, como se ha venido haciendo desde la administración municipal, continuar con la racionalización de las secciones viales del sistema de corredores estructurantes, mediante la peatonalización de algunos de los tramos de los mismos, o parte de la sección vial, reduciendo las calzadas hasta su dimensión mínima adecuada, ampliando de manera

generosa el espacio para el peatón, con andenes y bulevares peatonales de dimensiones óptimas, donde esto sea posible.

Igualmente se pretende posibilitar la diversidad de actividades públicas, propiciando por medio de estancias y mobiliario lugares de encuentro, dando cumplimiento y estableciendo las condiciones ideales de transporte.

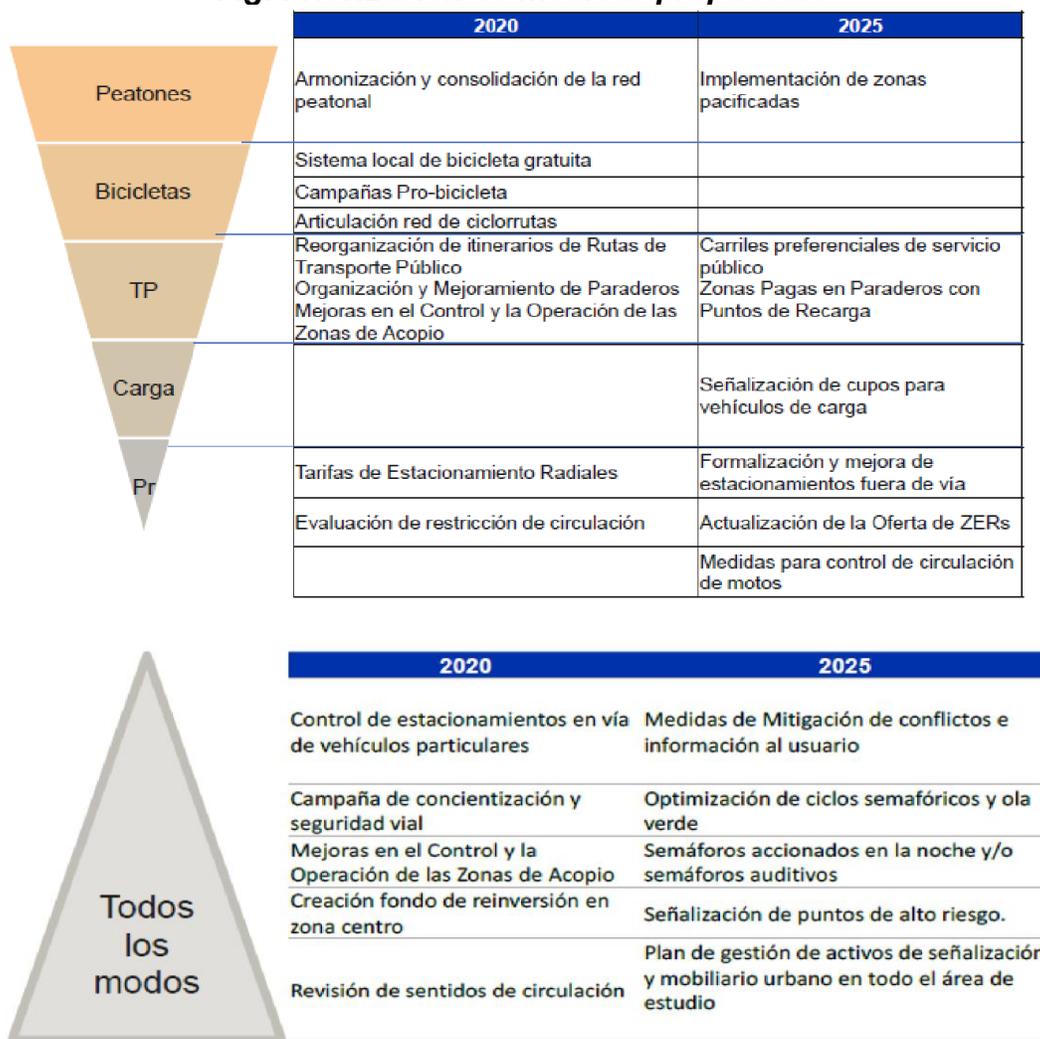
Por otro lado, las propuestas contemplan dos aspectos fundamentales: Primero, tiene en cuenta la situación actual representada en el diagnóstico de la zona de análisis, ya que se busca estructurar proyectos de alta pertinencia para la ciudad. En segundo lugar, se consideraron aspectos socioculturales de la zona de análisis y sus usuarios, con el fin de implementar medidas que sean aceptadas y adoptadas por la comunidad, de tal forma que se garantice su éxito.

Con todo lo anterior, se trazaron 5 lineamientos o ejes fundamentales con los que se guió la estructuración de los planes y estrategias que lo conforman:

- Fomentar el transporte sostenible que promueve modos de transporte sostenibles y alternativos, como la bicicleta, la caminata y el transporte público.
- Desincentivar el uso del vehículo particular motorizado, buscando una disminución en el uso de vehículos particulares motorizados, bien sea carros o motos para el transporte de los viajeros de la zona de análisis; todo esto con el fin de disminuir externalidades asociadas a estos modos de transporte, como contaminación, congestión y accidentes.
- Mejorar el entorno, a través de la articulación de proyectos con un enfoque de desarrollo urbano y seguridad vial para la ciudad, con el fin de proporcionar áreas adecuadas para la recreación y esparcimiento. Por otro lado, esta medida busca mejorar la percepción del centro de la ciudad.
- Brindar herramientas e información necesaria al usuario para construir un sentido de pertenencia en aquellos que frecuentan la zona, que construyan una conexión con los usuarios, buscando garantizar concientización social, de tal manera que estos mismos cuiden, vigilen y preserven los nuevos espacios habilitados.
- Disminuir la contaminación ambiental, tales como emisiones de gases, contaminación de fuentes hídricas y ruido. De igual forma, debe contemplar el impacto generado por cada una de las acciones a realizar en los proyectos.

A continuación, se presenta el esquema de priorización de las medidas propuestas en el Estudio.

Fig. Priorización de medidas propuestas



Fuente: Estudio de formulación de estrategias de mitigación y mejoramiento de la movilidad en el centro de Medellín - 2018

En conclusión, este Estudio prioriza al peatón y los modos de transporte sostenibles e impulsa el uso del transporte público, de tal manera que se logre una armonía en la circulación por el centro de la ciudad, que lo haga más amigable y más atractivo para residentes y visitantes. Cabe anotar que una vez este estudio culmine su elaboración y la Administración Pública comience a dar aplicación de las estrategias que el mismo promueve, se logrará el objetivo del

mejoramiento de la movilidad no sólo del área de intervención sino también del centro de la ciudad como un todo.

- b) “Elaboración de estudios de movilidad y complementarios para el parque San Antonio y sus alrededores en la ciudad de Medellín”. El cual se analizó partiendo de su documento de avance, dado que en la actualidad se encuentra en elaboración mediante Contrato de Consultoría 404 de 2018 en ejecución del Contrato Interadministrativo N° 4600071956 de 2017 suscrito entre la EDU y la Alcaldía de Medellín.**

Este estudio realiza un diagnóstico de la situación actual en el sector del Parque San Antonio con el fin de identificar la interacción que tendrá el “Plan Parcial del Parque San Antonio” con los tratamientos urbanísticos, jerarquías viales, proyectos viales, rutas de transporte público, paraderos de TPC, corredores de TPM, corredores de transporte masivo, sentidos viales, accidentalidad, puntos críticos, intersecciones semaforicas, secciones viales, y específicamente en la movilidad del sector, de conformidad con las vías del área de influencia del parque.

Busca resaltar y dar prioridad a los modos no motorizados (peatón/bicicleta) y promover alternativas que incentiven la movilidad sostenible, lo cual ayuda a reducir indicadores ambientales como es la generación de gases contaminantes y consumo de combustibles y mejorar indicadores de calidad de vida, como lo son el tiempo y costo de los desplazamientos.

Adicionalmente contiene recomendaciones realizadas las cuales se centran en la evaluación del impacto del crecimiento del parque automotor, ligado al crecimiento poblacional, las posibles modificaciones a las secciones viales por la implementación de ciclorrutas en el corto y mediano plazo a ejecutarse por la Administración Municipal, y los nuevos viajes generados y atraídos por el nuevo desarrollo urbanístico, formulando una propuesta de mejoramiento para las condiciones actuales de circulación vehicular, peatonal y ciclista que mitiguen los problemas de seguridad vial, accesibilidad y conectividad.

Da un especial énfasis en priorizar la implementación de ciclo-infraestructura a través de intervenciones urbanas sostenibles; igualmente recomienda priorizar e incentivar el uso del transporte público masivo, el cual cuenta actualmente con buena oferta y tiene proyectos para seguir mejorando su capacidad.

Finalmente recomienda la implementación de una estación de bicicletas, de manera que se evite extra recorridos al ciclista evitando de esta forma conflictos con los demás actores viales.

En conclusión, teniendo en cuenta el modelo de ocupación propuesto para el plan parcial, es importante promover el desarrollo de las estrategias y recomendaciones dadas en este estudio al momento de la intervención.

Es importante evitar el parqueo sobre la calle 45 (Amador) y cumplir con la regulación establecida en la zona de prohibido parquear, puesto que las malas prácticas de estacionar los vehículos de forma no regulada generan pérdida de capacidad, visibilidad y fluidez, afectando de forma importante la movilidad de los vehículos y en especial de los peatones y personas con movilidad reducida. Cabe, resaltar que esta calle está destinada a incentivar la movilidad peatonal y brindar conexión entre las dos manzanas del parque de San Antonio. En las alternativas de trazado de ciclorrutas no se interviene el ancho actual de esta vía.

No es recomendable en el corto plazo intervenir o modificar el uso o condiciones actuales de las bahías de buses dispuesta para el transporte público sobre la carrera 49 (Junín) y la calle 47 (Bomboná) debido a la alta demanda existente del servicio de transporte, evitando afectar la capacidad operacional y espacios dispuestos para facilitar el ascenso y descenso de pasajeros de forma cómoda y segura. Una vez se implementen nuevos proyectos de transporte de mediana capacidad (ejemplo: Metroplús en la Av. Oriental) esta infraestructura debe evaluarse y posiblemente modificarse en respuesta a cambios en la demanda de viajes.

c) “Plan de Accesibilidad Peatonal del Centro de Medellín (2006)”. Fuente: Alcaldía de Medellín.

El estudio tiene como objetivo el análisis de impacto y el planteamiento de soluciones y alternativas, sobre el plan inicial de desarrollo de proyectos en intervención integral del centro de la ciudad, dentro del anillo comprendido por la Carrera 39, Calle 59 La Paz, Corredor del río Medellín y Calle 30. (Alcaldía de Medellín, 2014)

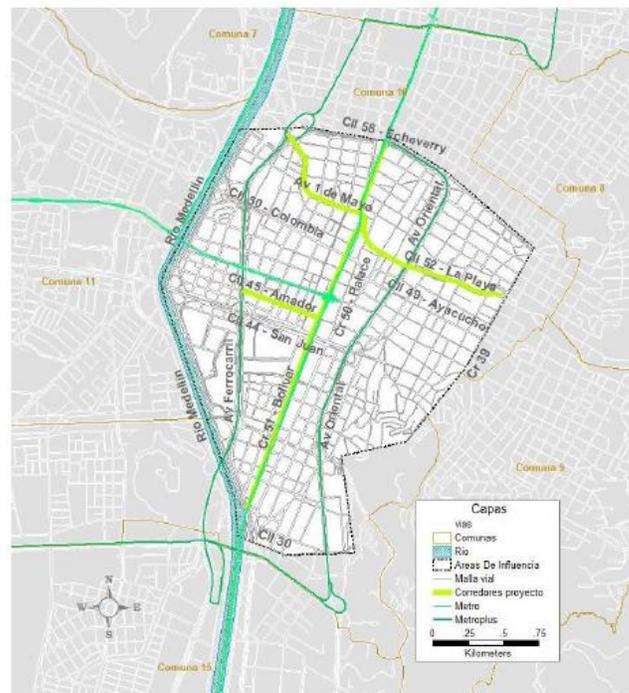


Figura 100. Área de influencia del proyecto.

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014)

Estos proyectos de intervención corresponden específicamente a escenarios concretos y particulares de movilidad, en los cuales se favorecen los desplazamientos peatonales en la zona mencionada.

De acuerdo con el estudio del Plan de accesibilidad peatonal del Centro de Medellín, PAPCM 2006, el 58% de los andenes del centro se ubican entre el rango de 1.5 a 3.0m de ancho, que, si bien es suficiente para la circulación peatonal, es insuficiente para los volúmenes de tráfico de peatones que transitan el centro de la ciudad, situación que se ve agudizada por la invasión de los mismos por ventas ambulantes.

Una de las vías a intervenir es la calle 45 (Amador), teniendo dos componentes, el primero se encarga de intervenir los volúmenes de vehículos particulares recogiendo los flujos que se envían por la carrera 53 (Cundinamarca) en sentido norte sur, llevarlos hasta la carrera 54 (Cúcuta), para permitir la conexión con la Calle 44 (San Juan) o, más al occidente, con la carrera 57 (Av. Ferrocarril). Este permitiría la ampliación de los andenes al esperar una reducción de los volúmenes vehiculares debido a las restricciones de cruces vehiculares en la zona central.

El segundo, consiste en la adecuación del tramo entre la Carrera 53 (Cundinamarca) y la Carrera 51 (Bolívar) con el fin de conectar las adecuaciones del proyecto en curso “Galería Bolívar” con el parque de las Luces. Parte del tramo mencionado presenta en la actualidad tratamiento de superficies, armonizando la conexión con pasaje peatonal de Carabobo.

En general, el área de influencia del proyecto de peatonalización (Alcaldía de Medellín, 2014), no modifica las vías del área de influencia del estudio de movilidad del Parque San Antonio. Sin embargo, en la presente administración municipal a través del estudio de movilidad para el centro de Medellín y sus alrededores se están analizando otras alternativas que sean amigables con el peatón pero que no incluyan la peatonalización completa de vías. Se está optando por realizar intervenciones que mejoren la movilidad peatonal, como es la ampliación de andenes, la señalización horizontal y vertical, entre otros.

En conclusión, para la zona centro se tiene que más del 50% de los andenes no superan los 3 metros de ancho, lo que puede representar una movilidad peatonal limitada, teniendo en cuenta el carácter comercial del área.

Para el Plan Parcial se analizaron las propuestas de andenes establecidas en el estudio y su posible aplicabilidad, de tal manera que sigan los lineamientos de la administración municipal. Igualmente, desde el diseño del espacio público y las propuestas de intervención que se hagan para el mismo, ya sea desde el Operador Urbano en el momento de concretar las cargas urbanísticas, o desde el desarrollador de cada Unidad de Actuación Urbanística al momento de solucionar y concretar las cargas al interior de la UAU, se deberá propender por generar andenes de calidad y de acuerdo a las necesidades evidenciadas en el estudio.

d) “Plan de Estacionamientos y Parqueaderos de Medellín” (2016). Fuente: Alcaldía de Medellín.

Este estudio aborda la problemática del estacionamiento en la vía pública y la capacidad de parqueaderos fuera de la vía pública, en lo que tiene que ver con parqueaderos públicos de pago. Para poder realizar una propuesta de solución a los problemas de estacionamiento y parqueo en tres zonas críticas de Medellín (Poblado, Laureles-estadio y Belén), e incorporando los estudios disponibles del Centro, se lleva a cabo la propuesta usando tres tipos de estudio de oferta y demanda. Los estudios son: Inventarios, rotación de demanda, y modelo de demanda con tarifas.

Para la comuna 10, donde está ubicado el área de influencia del parque San Antonio, se obtuvo que el parqueo por jerarquía vial para el caso de vías arteriales principales es de 39.3 km y vías colectoras de 45.7 km. (Universidad Nacional de Colombia, 2016).

Si bien desde las determinantes y lineamientos dados por el Departamento Administrativo de Planeación - DAP, se solicitaba analizar también los estudios del “Plan de Movilidad del Centro de Medellín (2010)” y del “Proyecto de Transporte Público de Medellín – TPM”, es importante aclarar que no fue posible acceder a esta información por la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) ni por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) al momento de realizar el presente documento técnico de soporte, por lo tanto no se realizó el análisis de los mismos.

No obstante, lo anterior, tal y como se estipula en el oficio 201830040146 de 16 de febrero de 2018, se deberá elaborar un estudio de movilidad detallado de cada UAU al momento de solicitar licencia urbanística para su desarrollo, y en el mismo se deberá consultar el resultado de los estudios analizados en el presente subtítulo, o aquellos vigentes al momento de la intervención en el territorio.

4.5.3 Impactos generados por el proyecto

Desde el Capítulo de “Diagnóstico” del presente plan parcial, se identificó que las vías del territorio no se han intervenido en su sección en los últimos años, pero se ha evidenciado el crecimiento del parque automotor en la ciudad, lo que ha impactado la movilidad tanto desde el transporte público como el privado, aumentando las demoras y disminuyendo los niveles de servicio de las vías de la zona de influencia y del centro de la ciudad en general.

Es por esta razón que desde la Administración Municipal, se deben promover estrategias que permitan mitigar los impactos que se puedan generar en cumplimiento del Modelo de Ocupación del POT y del mismo Plan Parcial, promoviendo la disminución de los mismos en oportunidad y aprovechamiento de la excelente oferta de transporte público masivo existente en la zona, y de la oferta de modos de transporte alternativos en pro de la movilidad sostenible del territorio, generando lineamientos de promoción del uso del transporte público y modos no motorizados como la bicicleta y la caminata. Esto se podrá lograr mediante el mejoramiento y adecuación de la infraestructura física actual, de tal manera que se pueda garantizar una adecuada accesibilidad a bienes y servicios por parte de la población residente que tendrá el Plan Parcial.

Mediante la ejecución de los proyectos a darse en el Parque San Antonio, se cambiarán las dinámicas de movilidad en el sector donde se promoverá el uso de transportes sostenibles, por lo que se debe de realizar un análisis sobre toda la red vial del área de influencia (red del centro).

MOVILIDAD NO MOTORIZADA

● **Peatones:**

Al aumentar la población residente del sector se incrementa el flujo peatonal en los andenes y el espacio público, tanto del área de planificación como del área de influencia.

Se evidencia una invasión del espacio público dada por las ventas ambulantes que disminuye la capacidad de los andenes para el flujo peatonal. Es necesario que esta problemática identificada se aborde desde el componente social en conjunto con las entidades encargadas por parte de la administración pública, de forma tal que se puedan establecer estrategias para la recuperación del espacio público.

Así mismo, con la intervención del espacio público, se podrán aprovechar las adecuaciones a la infraestructura, buscando una solución a la accesibilidad de las personas con movilidad reducida mediante la implementación de andenes, rampas y rebajes.

● **Bici-usuarios:**

Si bien dentro del documento de Vías Obligadas emitido por el DAP (Oficio N° 201830099166 del 18 de abril de 2018) no se exige el desarrollo de ciclorrutas, los estudios secundarios que está llevando a cabo la Administración Municipal y que se citaron en el presente documento, recomiendan la construcción de cicloinfraestructura y su articulación con la red existente de la ciudad, para favorecer los modos de transporte no motorizados, en búsqueda de la una movilidad sostenible y amigable con el medio ambiente. Por lo tanto, una vez estos estudios sean culminados y aprobados por las entidades correspondientes, deberán ser tenidos en cuenta para la elaboración de las propuestas de desarrollo del espacio público y de las vías del área de intervención. Igualmente, en vista de que en el Parque San Antonio se tendrán nuevos desarrollos habitacionales y de otros usos, se prevé un aumento de viajes en modos motorizados y no motorizados, sin embargo, los bici-usuarios aún no cuentan con una infraestructura segura y cómoda para su desplazamiento, lo cual reafirma la necesidad de contar con ciclorrutas que se conecten a la red existente.

La sección de una vía para ciclistas que combina los dos sentidos de circulación debe tener como mínimo 2.20m de ancho pavimentado, pero para aumentar la comodidad y la velocidad en el cruce de dos ciclistas la sección puede ser superior. (Alcaldía de Medellín, 2017). Según el Manual de espacio público para Medellín (Alcaldía de Medellín, 2017) la sección de una vía para bicicletas que combina los dos sentidos de circulación debe tener 2,50 m de ancho pavimentado, el cual incluye bordillos de 0.15 m a cada lado. Además, se debe de garantizar 2.0 m de ancho para el andén peatonal.

MOVILIDAD MOTORIZADA

- **Vías Urbanas y sus componentes:**

Al incrementar la población residente, se incrementa el parque automotor atraído y generado por el desarrollo del plan parcial, lo que trae consigo un aumento de la congestión y los tiempos de viaje. Adicionalmente, tanto la señalización vertical como horizontal deberá responder a estas nuevas dinámicas de movilidad.

Se deberá acoger lo descrito en el subtítulo anterior de bicicletas, en cuanto al manejo de ciclorrutas.

- **Infraestructuras asociadas al vehículo automotor - Parqueaderos:**

Sobre las manzanas del parque se tendrá un desarrollo urbano, en especial la manzana norte, donde se establecen la implementación de unidades de vivienda. Se estiman 452 unidades de vivienda para las torres de vivienda ubicadas cerca de la carrera 49 (Junín) sobre la UAU 3 en aplicación de los aprovechamientos medios del plan parcial, lo cual generará un flujo vehicular atraído a la zona de estudio.

Además, se resalta que actualmente la calle 45 (Amador) cuenta con un parqueadero público al costado norte (con 356 celdas para vehículos hoy activas), el nuevo desarrollo afectaría la operación de este parqueadero, por lo tanto, es necesario conservarlo para responder de una mejor forma a la nueva demanda y evitar parqueo lateral en vías públicas. Igualmente, desde el modelo de ocupación del plan parcial, se busca mantenerlo para aprovechar esta infraestructura existente en el territorio, teniendo en cuenta el déficit de parqueaderos en la zona.

Adicionalmente, se establece también desde el plan parcial, 2 nuevas zonas de parqueo (sin conexión interna) sobre la manzana norte en las UAU 2 y 3, las cuales atenderían la demanda actual y la generada por los desarrollos, teniendo en cuenta que se espera un aumento en los viajes motorizados que tienen como destino esta zona y que es necesario darles una solución con una oferta racional de estacionamientos que eviten el parqueo indebido en las vías aledañas con la consecuente disminución de la capacidad vial. En resumen, sobre la calle 45, se tendrían 3 accesos a parqueaderos (2 nuevos más 1 existente). Ver plano del Modelo de Ocupación "OU_SA_07_Modelo_de_Ocupación_T".

Con la llegada de los nuevos proyectos se espera una mayor cantidad de personas que habitarán el territorio por ende, demandarán nuevos espacios para el ingreso a los desarrollos inmobiliarios, por lo cual se recomienda estudiar la posibilidad de reubicar el acopio de taxis que en la actualidad se tiene al interior del parque y llevarlo hacia alguna de las vías aledañas con el fin de no disminuir la capacidad de la vía de ingreso a los desarrollos inmobiliarios que se proyectan.

TRANSPORTE TERRESTRE

● Transporte de Pasajeros:

Respecto al transporte público individual, al ser el parque un centro atractor y generador de viajes, y al tenerse nuevas destinaciones de vivienda, comercio y servicios, la zona será un punto estratégico para la prestación del servicio de taxis, puesto que se incentivará el uso de alternativas diferentes al vehículo particular en la zona centro de la ciudad.

En cuanto al transporte público colectivo y masivo, en la zona se presenta una amplia oferta en la prestación de este servicio, tanto a nivel urbano como metropolitano, compuesto por una gran variedad de rutas de buses, el servicio de tranvía, la cercanía a las estaciones de Metro y a la futura implementación de una estación de Metroplús; lo que convierte el área de intervención en una zona estratégica para el desarrollo de nuevos usos que dinamicen el territorio, lo cual se traduce en una nueva demanda en el uso de estos modos de transporte.

Adicionalmente se cuenta con bahías y paraderos de buses en la Carrera 49 (Junín) y Calle 46 (Maturín), lo cual posibilitará atender los desplazamientos de la nueva población que llegará con el desarrollo del plan parcial, sin embargo, en la Carrera 46 (Av. Oriental) y la calle 44 (Av. San Juan) no se cuenta con este amoblamiento para el ascenso y descenso de pasajeros, aspecto que se debe contemplar debido al incremento de pasajeros que harán uso de este tipo de amoblamiento del transporte de pasajeros.

Con la llegada de los nuevos usos de comercio y servicios, para el transporte de carga será necesario establecer zonas especiales de cargue y descargue de mercancías, para prevenir el parqueo indebido sobre las vías para esta actividad. Es importante hacer claridad que la solución que se brinde al cargue y descargue de mercancía debe hacerse en área privada y atendiendo los lineamientos establecidos por la Secretaría de Movilidad de Medellín y el Departamento Administrativo de Planeación.

4.5.4 Acciones a Implementar con el Desarrollo del Plan Parcial.

Respecto a las acciones que se presentan a continuación, es importante resaltar que éstas se complementan con los estudios y recomendaciones que se ejecutan en el marco del proyecto Plan Integral del Centro -PIC, y es de aclarar que una vez los estudios denominados “*Estudio de Formulación de estrategias de mitigación y mejoramiento de la Movilidad en el Centro de Medellín*”, y “*Elaboración de estudios de movilidad y complementarios para el parque San Antonio y sus alrededores en la ciudad de Medellín*”, estén aprobados por las entidades competentes, las estrategias allí definidas deberán ser implementadas en las diferentes etapas de desarrollo del plan parcial.

A continuación, se presentan las acciones a implementar desde el componente de movilidad, las cuales buscan mitigar los impactos negativos que se generen con el desarrollo y al mismo tiempo potenciar formas de desplazamiento más sostenibles por parte de los futuros residentes:

MOVILIDAD NO MOTORIZADA

- **Peatones:**

Es necesario mejorar las áreas de circulación peatonal desde su composición física y sus calidades ambientales para propender por la circulación segura de los peatones, dando cumplimiento a la norma vigente para el desarrollo de estas áreas en la ciudad. Así, mismo se hace necesario que la Administración Pública realice un control efectivo de las zonas de espacio público en las que en la actualidad se ubican los venteros ambulantes e informales, para despejar estas áreas y mejorar la circulación.

En las futuras adecuaciones y cesiones de espacio público será necesario implementar desde los diseños hasta su ejecución, circulaciones aptas para personas con movilidad reducida, mediante la implementación de andenes más

amplios, rampas peatonales y mejoramiento de las condiciones ambientales asociadas a las zonas verdes a proponerse.

Se hace necesario analizar los tiempos semafóricos de las intersecciones de tal forma que se propenda una circulación ágil, cómoda y segura para los peatones.

Es importante generar una mejor conexión peatonal entre ambas manzanas del parque, de tal forma que se incentive la estancia y el tránsito entre ambas áreas, para ello se plantea en la calle 45 (Amador) un paso peatonal a nivel, estilo pompeyano con zona de circulación lenta, facilitando el desplazamiento entre ambas manzanas para las personas de movilidad reducida, así también se aplica como estrategia de reducción de velocidad para los vehículos que acceden desde la carrera 46 (Av. Oriental) y desde la carrera 49 (Junín). Esta intervención deberá estar contemplada en el diseño y ejecución que realice el Operador Urbano al momento de concretar las cargas de adecuación de la vía.

- **Bici-usuarios:**

Se recomiendan la creación de ciclorrutas y su articulación con la red existente de la ciudad, favoreciendo de esta forma los modos de transporte no motorizados y en búsqueda de una movilidad sostenible. Por lo tanto, una vez los estudios mencionados en el encabezado de las acciones del presente documento sean culminados y aprobados por las entidades correspondientes, deberán ser tenidos en cuenta para la elaboración de las propuestas de desarrollo del espacio público y de las vías del área de intervención.

Teniendo en cuenta que se sugiere la implementación de ciclorrutas en la zona aledaña al parque, se recomienda analizar la posibilidad de ubicar una estación de bicicletas (EnCicla) dentro del espacio público existente del parque que permita la integración de este modo de transporte con los demás modos existentes en el área, para lo cual la Administración Pública deberá analizar su mejor ubicación sin afectar el modelo de ocupación propuesto por el plan parcial.

El estudio de movilidad que se hace necesario previo al momento de realizar la intervención del espacio público y las vías aledañas, debe contemplar y analizar diferentes propuestas de inclusión de ciclorrutas para incentivar la movilidad sostenible, las cuales deberán ser aprobadas por la Administración municipal de acuerdo a la normatividad vigente.

MOVILIDAD MOTORIZADA

- **Vías Urbanas y sus componentes:**

Es necesario que desde la Administración Pública se mejoren las condiciones físicas de las vías existentes, en pro de una movilidad más segura y eficiente. También es importante analizar los tiempos semafóricos de tal forma que se pueda reducir las posibles demoras y congestiones que puedan presentarse en la zona con el desarrollo.

Los estudios de movilidad que se vayan a realizar tanto para las UAU como para el desarrollo del espacio público, deberán proponer un plan de señalización acorde con las nuevas dinámicas de circulación de la zona.

Los desarrollos propuestos para las Unidades de actuación Urbanística 2 y 3 del Plan Parcial, deberán propiciar condiciones adecuadas para la accesibilidad a los proyectos, de tal manera que no interfieran con la movilidad del sector; por lo tanto, los accesos a proponerse deberán contar con las condiciones geométricas requeridas desde el estudio de movilidad previo al licenciamiento.

En cuanto a los componentes de las secciones viales, el nuevo desarrollo mejorará las condiciones de los mismos en cuanto a dimensiones, materialidad y calidad, promoviendo una mejor habitabilidad del territorio.

- **Infraestructuras asociadas al vehículo automotor - Parqueaderos:**

Se deberá realizar por parte de los desarrolladores del Plan Parcial un estudio detallado de la capacidad de oferta de parqueo en la zona y a su vez de atención de colas vehiculares, con el fin de proponer estrategias de regulación que tengan en cuenta la geometría de las vías, las demandas, oferta de transporte público, entre otros.

Así mismo, es importante evitar el parqueo sobre la calle 45 (Amador), y cumplir con la regulación establecida en la zona de prohibido parquear, puesto que la práctica de estacionar los vehículos de forma no regulada genera pérdida de capacidad, visibilidad y fluidez, afectando de forma importante la movilidad de los vehículos y en especial de los peatones y personas con movilidad reducida. Cabe, resaltar que esta calle está destinada a incentivar la movilidad peatonal y brindar conexión entre las dos manzanas del parque de San Antonio.

Para las áreas de parqueo que potencialmente se podrán desarrollar en las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3, cerca de la carrera 46 (Avenida Oriental) y a la carrera 49 (Junín) respectivamente, se deberá contemplar en el

diseño opciones que mitiguen la generación de colas sobre la calle 45, y den cumplimiento a la norma vigente.

Por otro lado, el transporte en el área está direccionado a la movilidad sostenible, es decir, al uso de bicicleta, caminata y transporte público, debido a que la zona oferta y prioriza estas alternativas de viaje, en consecuencia con la estrategia de la inversión de la pirámide de movilidad. Lo anterior se materializa desde las disposiciones para parqueaderos definidos por el plan parcial, disminuyendo la cantidad máxima de celdas establecida en el POT, definiendo como cantidad máxima de estacionamientos privados, para el uso de vivienda, una relación de uno a uno, es decir, un parqueadero por cada vivienda, teniendo en cuenta la basta oferta de modos de transporte con que cuenta el sector. Para los otros usos diferentes a la vivienda se generarán los máximos permitidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para celdas de parqueo privadas.

En consecuencia, de lo anterior, no se contemplarán parqueaderos para visitantes, tanto para el uso de vivienda como para otros usos, toda vez que el polígono de estudio cuenta con una oferta de celdas de parqueo para visitantes en funcionamiento (356 celdas para vehículos hoy activas, las cuales podrán reducirse para mejorar las condiciones ambientales del parque en su cubierta superior), buscando mantener en lo posible esta infraestructura existente en el territorio. En resumen, sobre la calle 45, se tendrían 3 accesos a parqueaderos (2 nuevos más 1 existente); dando cumplimiento a lo establecido en la norma vigente Decreto 471 de 2018 (artículo 167). Ver plano del Modelo de Ocupación “OU_SA_07_Modelo_de_Ocupación_T”.

TRANSPORTE TERRESTRE

• Transporte de Pasajeros:

Respecto al transporte público individual, al ser el parque un centro atractor y generador de viajes, y al tenerse nuevas destinaciones de vivienda, comercio y servicios, la zona será un punto estratégico para la prestación del servicio de taxis, puesto que se incentivará el uso de alternativas diferentes al vehículo particular en la zona centro de la ciudad. Por lo anterior, se recomienda a la Administración Pública evaluar la disposición y ubicación de acopios de transporte público individual (Taxis) adicionales a los ya existentes para atender la demanda que se generará.

En cuanto al transporte público colectivo y masivo, se recomienda a la Administración Pública implementar las estrategias derivadas del Proyecto “Transporte Público de Medellín (TPM)” que busca reestructurar y agrupar las

empresas de transporte por cuencas, de tal forma que se mejore la movilidad del centro de la ciudad contribuyendo a la reducción de las externalidades causadas por estos modos de transporte.

No es recomendable en el corto plazo intervenir o modificar el uso o condiciones actuales de las bahías de buses dispuestas para el transporte público colectivo sobre la carrera 49 (Junín) y la calle 47 (Bombona), debido a la alta demanda existente del servicio de transporte, evitando afectar la capacidad operacional y espacios dispuestos para el ascenso y descenso de pasajeros, hasta tanto no se tengan los resultados e implementación del TPM en la zona.

En cuanto al amoblamiento de transporte, con la puesta en marcha de los nuevos desarrollos, se recomienda revisar el cumplimiento de las necesidades de la actual y nueva población, y complementar, en caso de ser necesario, de tal forma que se pueda garantizar seguridad y comodidad a los usuarios del transporte público colectivo.

Así mismo, para el transporte de carga se recomienda generar zonas especiales de cargue y descargue de mercancías, para prevenir el parqueo indebido sobre las vías. Por lo tanto, las soluciones que se brinden en este sentido deberán ser en suelo privado de acuerdo con los lineamientos de las entidades competentes.

Dadas las características y ubicación central del proyecto, y resaltando la alta oferta de transporte público y masivo en el sector como es el Metro, El tranvía y futura estación de Metroplús, podría entenderse que la participación de viajes en dichos modos tendrá una importante demanda que primará sobre el uso del vehículo particular.

Acciones generales a todos los Componentes de Transporte:

Basados en lo anterior, se requiere la elaboración un estudio de Movilidad al momento de solicitar las licencias urbanística para las UAU que pretendan desarrollar zonas de parqueo. Este estudio, además del diagnóstico basado en información secundaria, debe contemplar la recolección de información primaria, dando cumplimiento a los lineamientos establecidos en el presente documento, y a la norma vigente que deba aplicarse para este tipo de estudios establecida por la administración municipal. Adicionalmente se recomienda evaluar lo siguiente:

- Análisis el tráfico vehicular: identificar puntos de conflicto en cada intersección y análisis de conteos vehiculares y peatonales.

- Características de operación: Análisis de los parámetros operativos de la zona de influencia mediante el uso de herramientas especializadas de evaluación que permita establecer la línea base. Se recomienda el diagnóstico de velocidades, densidades vehiculares, tiempos de viaje y analizar la regulación semafórica existente en cuanto a grado de saturación y tiempos de espera.
- Formulación y análisis de alternativas de movilidad para modos motorizados y no motorizados, incluyendo los desarrollos a futuro en la zona de interés.
- Comparación de alternativas: Comparar las variables operacionales de tránsito obtenidas para cada alternativa analizada, y seleccionar la alternativa más favorable en función de criterios técnicos que favorezcan la movilidad sostenible acorde a la pirámide de prioridad de la movilidad.
- Determinar las demandas generadas y atraídas, y cómo éstas afectarán la movilidad y accesibilidad del área de planificación y su zona de influencia.
- Al momento de realizar intervenciones relacionadas con la movilidad por parte de la Administración Municipal, se recomienda realizar un estudio de encuestas de preferencias reveladas para obtener datos que reflejen el comportamiento actual de los individuos en sus decisiones de viaje, y otro de preferencias declaradas, con el fin de formular modelos, que permitan identificar y determinar el comportamiento de la población objeto de estudio, ante las diferentes alternativas de demandas generadas y atraídas de viaje, con el fin de tomar decisiones en materia de planificación de transporte, usos de oferta de parqueaderos, entre otros para la zona.

4.6 COMPONENTE AMBIENTAL

4.6.1 Modelo de gestión ambiental y líneas de actuación

Las intervenciones urbanas e inmobiliarias en cualquier escala, se entienden entre otros aspectos como intervenciones cuyo objetivo principal es el de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, configurándose esto como un impacto positivo de éstas. De igual forma, deben ser entendidas como intervenciones que también generan impactos negativos al medio ambiente, repercutiendo a su vez en impactos negativos en los mismos ciudadanos.

Por lo anterior, es importante que la formulación del componente ambiental del Plan Parcial, se base en fundamentos normativos y conceptuales que entiendan esta visión holística, permitiendo alejarse de la concepción restricta de la gestión ambiental desarticulada de su contexto externo o más amplio, igualmente relevante que su contexto inmediato.

Como fundamento normativo base se tienen las directrices planteadas por el Acuerdo 48 de 2014 – POT de Medellín, donde el Capítulo III de su Título II abordan el cambio climático planteando la necesidad de considerar acciones de mitigación y adaptación en este mismo sentido, la sostenibilidad es uno de los principios del mencionado acuerdo y también del presente plan, que a su vez como concepto enmarca el componente ambiental de manera integral con otros componentes del territorio.

Por otra parte, como fundamento teórico y conceptual, es de gran importancia el desarrollo del componente ambiental del Plan Parcial bajo el enfoque de Ciclo de Vida como se ve en la Ilustración 14, condición que permite nuevamente ampliar la visión del Plan en sus distintas fases, para tener de manera clara el interacción de éstas con el componente ambiental del mismo y por supuesto con sus demás componentes.



Ilustración 14. Ciclo de vida de las edificaciones

Fuente: Elaboración propia.

Teniendo como fundamento lo anterior y entendiendo que debe ser la base esencial para el desarrollo del Plan, la formulación del componente ambiental se basa en la implementación de un Modelo de Gestión Ambiental, diseñado para articular los distintos elementos del componente ambiental, en las distintas fases del proceso, para la identificación y valoración de afectaciones a dichos elementos. Posteriormente, el Modelo de Gestión Ambiental propone las respectivas acciones ambientales que el Plan Parcial debe asumir por las mencionadas afectaciones revirtiendo éstas en beneficios ambientales para el mismo.

4.6.2 Metodología del modelo de gestión ambiental

La base metodológica de la formulación del componente ambiental del Plan deberá ser implementada en su fase de ejecución, debido a que ésta plantea los elementos de análisis necesarios para el adecuado desarrollo de dicho componente, por tanto, podrá ser complementada o adaptada dependiendo las consideraciones ambientales a momento de dicha ejecución.

Dicha base metodológica como se ve en la Ilustración 15, consiste en la identificación de problemáticas e impactos, para posteriormente plantear las distintas acciones o líneas de actuación que los subsanen o mitiguen. Esta metodología tiene soporte conceptual en el reparto de cargas y beneficios establecido en la ley 388 de 1997 y en el POT de Medellín, así como soporte técnico en la adaptación de distintas metodologías de valoración de impactos. Esta metodología pretende a su vez generar un aporte a la concepción de las operaciones urbanas como elementos que generan entradas y salidas al ecosistemas, y que a razón de esto deben incorporar un sistema de reparto de cargas y beneficios que balancee las condiciones entre las partes, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos y la protección de los bienes y servicios ambientales. Esta es una apuesta ambiciosa para ajustar el paradigma de las intervenciones urbanas acotadas solo a su entorno inmediato, que se espera que en futuros procesos desde el ordenamiento territorial puedan instrumentalizarse para su mayor aplicación, este tema se profundiza en el anexo 1 del componente ambiental del Plan.

De manera más específica, las problemáticas son inherentes al área de influencia del Plan, es decir, se encuentran actualmente en el territorio aún sin la ejecución de este y se pueden seguir presentando después de su ejecución, hasta tanto no se generen las acciones para su potencial solución.

Por otra parte, los impactos son asociados a la construcción y la operación del Plan, por tanto, estos se valoran por medio de la adaptación de distintas metodologías de valoración, en función de generarle un valor a cada uno para que dicho valor pase a ser parte de la compensación ambiental. Luego de la valoración de los impactos, aquellos que son moderados, significativos o muy significativos, son catalogados como Internalizables o No internalizables, posteriormente a esta categorización los impactos Internalizables generarán la compensación ambiental por medio de la gestión ambiental en obra amparada en el actual Decreto Municipal 1382 de 2014 que adopta la Guía de Manejo Socioambiental para la Construcción de Obras de Infraestructura Pública en el Municipio de Medellín (o la norma que le modifique o sustituya), por tanto, aquellos impactos No internalizables, serán objeto de compensación ambiental por medio de la implementación en el Plan de las distintas acciones plateadas en el presente Decreto y aquellas otras que otorguen resultados o beneficios similares. El costo de las acciones será el valor por compensación que se establezca para que en la ejecución del Plan sean pagadas al interior del mismo.

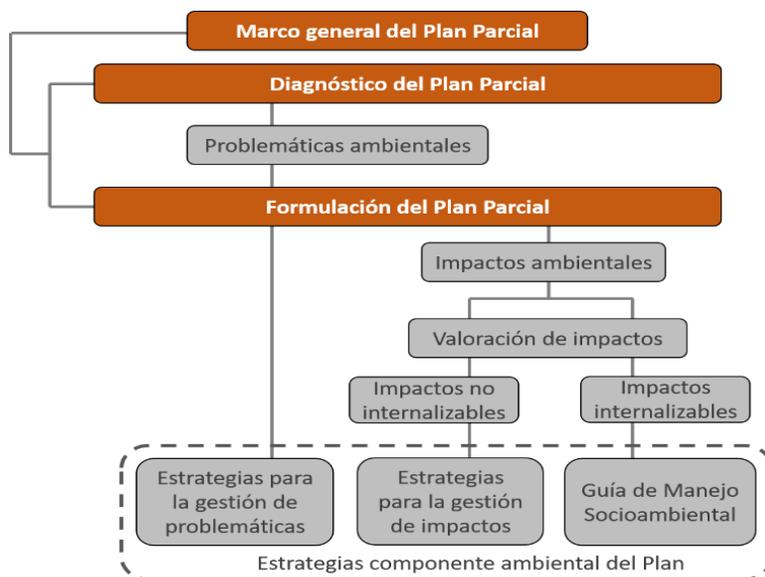


Ilustración 15. Esquema metodológico del modelo de gestión ambiental

Fuente: Elaboración propia.

4.6.3 Acciones componente ambiental del Plan

Las acciones establecidas en el presente documento son el resultado de la aplicación del modelo de gestión ambiental del Plan y propenden por el cumplimiento del objetivo principal y del objetivo específico ambiental.

Al igual que la mencionada metodología, las acciones deberán ser aplicadas al momento de la ejecución del Plan, esto con el fin de garantizar que se conserve la trazabilidad del análisis del componente ambiental y sus objetivos. No obstante, dichas acciones podrán ser complementadas o enriquecidas con otras que propendan por el cumplimiento de los mismos objetivos aunque no estén establecidas en el presente Documento, esto teniendo en cuenta que los distintos avances tecnológicos pueden dar cabida a muchas más propuestas que favorezcan el componente ambiental del Plan y por consiguiente, todos sus demás componentes.

Las acciones se definen de manera general para las problemáticas y para los impactos ya identificados en el Plan, éstas a su vez se organizan por subsistema, subcomponente, temático y por la problemática o el impacto al que se relacionan, esto con el fin de conservar la trazabilidad del análisis del componente ambiental de Plan, para que en un eventual enriquecimiento y complemento a dichas acciones se sepa identificar la razón de cada una de estas. De manera general, estas

acciones apuntan a las concreción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS 11, 13 y 15, y se articulan al CONPES 3919 que desarrolla la Política Nacional de Edificaciones Sostenibles (o la norma que le modifique o sustituya).

En las siguientes tablas se presentan en síntesis, las líneas de actuación desde el componente ambiental y posterior a ésta, se presenta su descripción y justificación

Acciones para la gestión de las problemáticas

Como se mencionó anteriormente, las acciones para la gestión de las problemáticas se plantean con el fin de mitigar las condiciones desfavorables que éstas pueden generar al plan, de igual manera en la siguiente tabla también se proponen algunos programas o proyectos que pueden dar mayor entendimiento de los que se plantea con cada una de las acciones.

Tabla 13. Acciones para la gestión de las problemáticas ambientales.

Acciones para la gestión de las problemáticas ambientales							
Subsistema	Componente	Temática	Problemática	Acciones	Propuesta	Indicador	
					(Programa o proyecto)		
SUBSISTEMA ABIÓTICO	ATMÓSFERA	Calidad de aire	Altas concentraciones de material particulado	Vegetación urbana y sostenimiento:	Proyecto de siembra:	Concentración anual de material particulado PM10 y PM2,5 medido en las estaciones del SIATA ubicadas en el área de influencia del Parque San Antonio.	
			Se registran altas concentraciones de PM10 y PM2,5 en las estaciones de calidad de aire cercanas al Parque San Antonio, en general, excedieron la norma anual colombiana para el año 2017, lo que causa afectaciones a la salud principalmente a grupos poblacionales sensibles.	Siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la diversidad silvicultural y promuevan los distintos servicios ecosistémicos.	Por medio de este proyecto se plantea la siembra de individuos de especies distintas a las existentes para el aumento de la cantidad y diversidad del componente arbóreo, así como el establecimiento de zonas verdes y plantas de jardín.		
		Ruido	Altos niveles de ruido ambiental	Vegetación urbana y sostenimiento:	Proyecto de siembra:		Verificación semestral de usos específicos de locales del Parque San Antonio generadores de ruido ambiental.
			Se registra en la información revisada una alta presión por ruido ambiental en los alrededores del Parque San Antonio, presentándose niveles de ruido elevados durante toda la semana, tanto en horario	Siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la diversidad silvicultural y promuevan los distintos servicios ecosistémicos.	Por medio de este proyecto se plantea la siembra de individuos de especies distintas a las existentes para el aumento de la cantidad y diversidad del componente arbóreo, así como el establecimiento de zonas verdes y plantas de jardín.		

			diurno como nocturno.		El enfoque de este proyecto para esta problemática es el de generar barreras naturales que aporten a la mitigación del impacto del ruido ambiental en el área específica de la intervención.	
		Temperatura	Se identifica la potencial existencia del efecto de isla de calor en el centro de la ciudad, ocasionado por la gran cantidad de estructuras de cemento (edificaciones), y poca cobertura vegetal.	Isla de calor	Intervenciones bioclimáticas:	Proyecto de intervenciones bioclimáticas:
					Generación de estrategias enfocadas a la bioclimática para la intervención de los espacios públicos.	Por medio de este proyecto se plantea el diseño y la implementación de estrategias que promuevan el confort bioclimático en los espacios públicos.
					Vegetación urbana y sostenimiento:	El enfoque de este proyecto para esta problemática es la generación de confort térmico en los espacios públicos aprovechando la vegetación y los elementos artificiales que se puedan proponer en estos.
				Siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la diversidad silvicultural y promuevan los distintos servicios ecosistémicos.	Proyecto de siembra:	Diámetro de copa de individuos arbóreos que generan sombra y confort térmico.
					Por medio de este proyecto se plantea la siembra de individuos de especies distintas a las existentes para el aumento de la cantidad y diversidad del componente arbóreo, así como el establecimiento de zonas verdes y plantas de jardín.	
					El enfoque de este proyecto para esta problemática es la generación de mayores superficies	

					blandas para la generación de confort térmico.	
SUBSISTEMA BIÓTICO	INFRAESTRUCTURA VERDE	Conectividad ecológica	Falta de elementos que aporten a la conectividad ecológica:	Vegetación urbana y sostenimiento:	Proyecto de siembra:	Cantidad de individuos arbóreos sembrados. Modelación de conectividad ecológica incluyendo individuos arbóreos sembrados.
			Se presenta desconexión entre las áreas de la Red Ecológica Estructurante identificadas en el POT de Medellín, y toda el área del Parque San Antonio	Siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la diversidad silvicultural y promuevan los	Por medio de este proyecto se plantea la siembra de individuos de especies distintas a las existentes para el aumento de la cantidad y diversidad del componente arbóreo, así como el establecimiento de zonas verdes y plantas de jardín. El enfoque de este proyecto para esta problemática es la generación de áreas verdes con potencial de siembra con ubicación estratégica, de tal forma que puedan promover y aportar a una potencial conectividad ecológica estructural del sector.	
		Componente arbóreo	Deterioro y baja diversidad en el componente arbóreo:	Vegetación urbana y sostenimiento:	Proyecto de siembra:	Cantidad de árboles a los que se le realiza mantenimiento en la etapa de ejecución con respecto a la cantidad de árboles que requieren mantenimiento.
			Se presentan problemas de obstrucción de tallos y raíces, inclinación de individuos y presencia de problemas fitosanitarios.	Siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la diversidad silvicultural y promuevan los distintos servicios ecosistémicos.	Por medio de este proyecto se plantea la siembra de individuos de especies distintas a las existentes para el aumento de la cantidad y diversidad del componente arbóreo, así como el establecimiento de zonas verdes y plantas de jardín.	Cantidad de especies diferentes sembradas.

					Proyecto de sostenimiento:	
					Por medio de este proyecto se plantea el desarrollo de sistemas de riego que permitan el adecuado funcionamiento de los elementos sembrados de manera eficiente.	
	FAUNA	Fauna	Disminución y del hábitat para la fauna:	Vegetación urbana y sostenimiento:	Proyecto de siembra:	Cantidad de aves y fauna silvestre encontrada en la zona una vez ejecutado el proyecto.
			Se presenta deterioro en el hábitat de la fauna, así como la disminución del mismo por actividades antrópicas en este.	Siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la diversidad silvicultural y promuevan los distintos servicios ecosistémicos.	Por medio de este proyecto se plantea la siembra de individuos de especies distintas a las existentes para el aumento de la cantidad y diversidad del componente arbóreo, así como el establecimiento de zonas verdes y plantas de jardín.	
ASPECTO AMBIENTALES	RESIDUOS SÓLIDOS	Residuos sólidos	Gestión de residuos sólidos	Tecnologías en sistemas de residuos sólidos.	Sistemas alternativos para residuos sólidos:	Cantidad de sistemas alternativos de recolección de basuras utilizados / Cantidad de sistemas convencionales de recolección de basuras
			Si bien los residuos sólidos no configuran una problemática en el sector, se plantea el desarrollo de estrategias desde el espacio más eficientes en relación a la población potencial que tendrá en sector en relación al proyecto.	Incorporación de tecnologías aplicadas a los sistemas de residuos sólidos, que optimicen la eficiencia de estos, su uso y apropiación, así como la optimización de los espacios donde se implementen.	Por medio de este proyecto se plantea la implementación de sistemas alternativos para el manejo de residuos sólidos tales como auto-compactadores, basuroductos, sistemas en subsuelo, sistemas replegables, entre otros.	

Fuente: Elaboración propia.

Acciones para la gestión de impactos

De la misma manera que las acciones anteriores, las acciones para la gestión de impactos se plantean con el fin de mitigar las condiciones desfavorables sobre el medio ambiente que el mismo Plan puede generar, en la siguiente tabla se plantean cada una de estas.

Tabla 14. Acciones para la gestión de los impactos ambientales.

Acciones para la gestión de los impactos ambientales				
Subsistema	Subcomponente	Temática	Impacto	Estrategia
Subsistema abiótico	Todos los subcomponentes	Todas las temáticas	Todos los impactos	1. Vegetación urbana y sostenimiento
Subsistema biótico				2. Intervenciones bioclimáticas
Aspectos ambientales				3. Drenajes urbanos sostenibles
				4. Tecnologías en sistemas de residuos sólidos
				5. Ecomateriales
				6. Gestión de RCD's
				7. Sistemas alternativos de energía
				8. Sistemas alternativos para la gestión del agua
				9. Superficies ambientales

Fuente: Elaboración propia.

A continuación se describen de manera general cada una de las 9 acciones resultantes del proceso:

- **Vegetación urbana y sostenimiento:**

El principal objetivo es el reverdecimiento del Parque San Antonio por medio de la siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes que fomenten la cantidad de elementos naturales, la biodiversidad y los distintos servicios ecosistémicos asociados.

- Para el espacio público: (AME tipo B):

La propuesta paisajística del espacio público (AME tipo B) ha sido objeto de concepto favorable del Comité de Silvicultura Urbana y Paisajismo de Medellín, según lo establecido en el decreto municipal 817 de 2008 quedando para trámite posterior la obtención de la respectiva aprobación del Área Metropolitana de Valle de Aburrá – AMVA según el tipo de intervención, aprobación sin la cual no se podrá hacer intervención alguna sobre la infraestructura verde del parque.

La intervención prevé la protección de todas las Palmas Washingtonia patrimoniales ubicadas en el costado de la manzana sur que da sobre la calle Bomboná y que se encuentran registradas en el inventario forestal del presente Plan acorde con los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana para Medellín.

El alcance de esta acción incluye de manera obligatoria para el Plan Parcial el desarrollo de la propuesta paisajística establecida en el *Anexo Propuesta Paisajística*, dentro del cual se encuentran todas las características de la misma, ésta se desarrollará sobre las AME tipo B, correspondiente al espacio público y se articula con el desarrollo de la estrategia denominada drenajes urbanos sostenibles.

Para la conectividad ecológica se siguen los lineamientos del Área Metropolitana de Valle de Aburrá – AMVA, los cuales establecen la necesidad de hacer estudio de conectividad ecológica si el proyecto propone la tala de 10 o más individuos arbóreos; de igual forma, si el proyecto propone menos de 10 talas, se debe solicitar concepto al AMVA, quien a criterio de evaluación y según el tipo de especies a talar, determinará la pertinencia o no del estudio de conectividad lo cual es materializado en la propuesta paisajística asociada al Plan.

➤ Para las áreas privadas (UAU):

El alcance de esta acción para la consecución de la edificabilidad adicional que permite el Plan, consiste en el desarrollo de las propuestas paisajísticas de las AME tipo C, bajo las mismas características que contiene el Anexo Propuesta Paisajística del Plan y por medio de la cual se conserve el 20% de los árboles existentes al interior de las mismas al momento de la ejecución.

Los árboles existentes corresponden al inventario forestal realizado al momento de la formulación del Plan y que se encuentra como Anexo inventario forestal y de jardines, de igual forma, al momento de la ejecución del Plan dicho inventario deberá ser actualizado para efectos de los distintos trámites ambientales e identificar el 20% de los árboles que se deberán conservar a la fecha de la ejecución, dicho 20% será redondeado al número entero mayor, en caso de que la cifra resultante sea un fraccionario.

Las propuestas paisajísticas realizadas para cada UAU, deberán realizar lo correspondiente al trámite de aprovechamiento forestal ante el AMVA, teniendo en cuenta la socialización ante el Comité de Silvicultura del SIGAM y los lineamientos de conectividad ecológica del AMVA vigentes al momento de la solicitud de dicho trámite.

● **Intervenciones bioclimáticas:**

El objetivo de esta estrategia es implementar, los resultados del estudio bioclimático realizado para las AME tipo B en el cual se encuentra registrado como *Anexo estudio bioclimático*, el cual determina las condiciones de asoleamiento, ventilación, acústica, iluminación natural y ergonomía que permitan mejorar la eficiencia energética del proyecto y el confort del mismo.

Si se tiene interés de acceder a edificabilidad máxima propuesta por el Plan, se deberá realizar y aplicar un estudio bioclimático para la UAU que opte por su desarrollo, el cual contenga el análisis de asoleamiento, ventilación, acústica, iluminación natural y ergonomía, y del cual se deberán aplicar las distintas recomendaciones y acciones resultantes.

● **Drenajes urbanos sostenibles:**

Pretende generar la infraestructura física necesaria para el manejo de la dinámica del agua lluvia y la escorrentía en el área de influencia del proyecto, de tal forma que ésta pueda disponerse de la manera más natural posible sobre las superficies, permitiendo su eventual infiltración hacia el terreno, favoreciendo la retención de agua en zonas blandas para la irrigación de la infraestructura verde y el flujo del agua hacia sistemas acuíferos, aportando a la disminución de la carga de los drenajes convencionales y alargando el tiempo que le toma a la escorrentía alcanzar los sistemas colectores.

Es obligatoria la implementación de esta estrategia en las AME tipo B del Plan, bajo los diseños arquitectónicos, técnicos y paisajísticos existentes, cuyos lineamientos estarán determinados en el estudio hidráulico que se realizará en la etapa de diseño, teniendo como principal premisa la implementación de sistemas o tecnologías que realicen un aprovechamiento de la escorrentía proveniente de las aguas lluvias, evidenciable desde los diseños hidráulicos, garantizando la disminución de agua que llega al sistema de alcantarillado convencional.

Las UAU para acceder a la edificabilidad máxima propuesta desde el plan deberán realizar un estudio hidráulico para las AME tipo C, a partir del cual se plantee el aprovechamiento de mínimo el 10% del agua lluvia y/o de escorrentía que va al sistema de alcantarillado convencional normalmente, según estudios hidrológicos de la zona, a través de la realización de sistemas de recirculación de aguas lluvias hacia las zonas verdes o edificaciones, o sistemas similares.

- **Tecnologías en sistemas de residuos sólidos:**

Esta acción tiene como objetivo desarrollar sistemas no convencionales para el manejo de residuos sólidos, que permita la optimización de los espacios de acopio, la separación en la fuente, la recolección y el transporte de los mismos.

Para la obtención de la edificabilidad máxima propuesta desde el plan, el alcance de esta acción corresponderá al diseño y la implementación de un sistema de ductos (shuts) que permita hacer la separación en la fuente, en el cual se deberán desarrollar mínimo un ducto para residuos ordinarios y otro para reciclaje, los cuales deberán estar en todas edificaciones destinadas a vivienda y serán verificados por medio de los diseños.

- **Ecomateriales:**

Esta acción contempla la utilización de ecomateriales entendidos como productos con una huella ecológica mínima o de materiales que posean algún tipo de certificación ecológica o de sostenibilidad.

El alcance de esta acción para la obtención de la edificabilidad máxima propuesta desde el Plan, corresponderá a la implementación dentro de la obra de ecomateriales que posean algún tipo de certificación de sostenibilidad avalada por el Ministerio de Ambiente u otro ente gubernamental nacional o internacional, tal como el Sello Ambiental Colombiano (SAC), reglamentado por la Resolución 1555 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o a la utilización de materiales adquiridos en empresas certificadas en ecomateriales, por ejemplo, las pertenecientes al Consejo Colombiano de Construcción Sostenible.

Se podrá utilizar como ecomaterial: concreto, ladrillos o bloques, los anteriores fabricados bajo criterios ecológicos certificados; la cantidad será mínimo el 30% de la cantidad total de cada material implementado requerido para cada UAU. El ecomaterial con sus especificaciones y la cantidad a utilizar será definida desde la etapa de diseño y será verificable en la planimetría. Se deberá entregar por parte del desarrollador las fichas técnicas del material, en las cuales se plasmen las características del mismo.

- **Gestión de residuos de construcción y demolición - RCD`s:**

Promueve el buen manejo y la reutilización de los residuos de construcción y demolición que se generen por la ejecución del Plan, en procesos requeridos para éste mismo, como llenos compactados y producción de ecomateriales utilizables en el mismo desarrollo del Plan. Esta acción se complementa bajo la implementación de la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que le modifique o sustituya.

El alcance de esta acción para la obtención de la edificabilidad máxima propuesta por el plan corresponderá a la reutilización dentro de la obra, de mínimo el 20% del material de demolición generado en la misma (mampostería y pisos), por lo cual no aplican los residuos producto de desperdicio de los materiales con los cuales se construirá la obra. Lo anterior ya sea con tratamiento previo por empresas certificadas para el aprovechamiento de RCD o sin tratamiento, es decir, el material en su estado original.

La verificación de esta acción se deberá realizar por la interventoría del proyecto en un formato donde se especifique la cantidad de RCD generado (en unidad

de medida de peso o volumen) y la cantidad de RCD reutilizado dentro de la obra.

- **Sistemas alternativos de energía:**

Pretende disminuir la demanda de energía eléctrica promedio de las edificaciones típicas similares a las que propone el Plan, esto con el fin de hacer edificios más eficientes y que representen una menor presión sobre los sistemas de abastecimiento de la ciudad. Esta acción se complementa bajo la implementación de la ley 1715 de 2014 y resolución 0549 de 2015 o la norma que le modifique o sustituya.

El alcance de esta estrategia para la obtención de la edificabilidad máxima propuesta desde el Plan, comprende el diseño y la implementación en todas las UAU, de mínimo las siguientes medidas, incluidas y especificadas en la *Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones* correspondiente al *Anexo 1 de la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio*:

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

Dichas medidas deberán quedar especificadas en la etapa de diseño del Plan. Se podrán implementar otras medidas adicionales propuestas por el desarrollador para la gestión eficiente de energía en las edificaciones al momento del diseño.

- **Sistemas alternativos para la gestión del agua:**

Pretende implementar sistemas de captación, almacenamiento, circulación, recirculación, ahorro y aprovechamiento de aguas lluvias y de la red de acueducto convencional, que permitan una mayor eficiencia en la utilización del agua, así como reducir la demanda sobre las fuentes abastecedoras. Esta estrategia se complementa bajo la implementación de la resolución 0549 de 2015, el decreto 1076 de 2015 y el decreto 3930 de 2010 o las normas que los modifiquen o sustituyan.

El alcance de esta estrategia comprende, para los máximos aprovechamientos del Plan, el diseño y la implementación en todas las UAU, de mínimo los

siguientes sistemas y medidas propuestas en la *Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones* correspondiente al Anexo 1 de la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- 4.2.1 Accesorios de conservación de agua.
- 4.2.2 Tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua.
- 4.2.3 Recolección de aguas lluvias y reutilización.

Dichas medidas deberán quedar especificadas en la etapa de diseño del Plan. Se podrán implementar otras medidas adicionales propuestas por el desarrollador para la gestión adecuada del agua en las edificaciones al momento del diseño.

● **Superficies ambientales:**

Pretende promover la eficiencia ambiental de las superficies diseñadas para el Plan tales como cubiertas y fachadas, por medio de la generación de infraestructura verde asociada a éstas o por medio de la implementación de fachadas activas, que permita aportar al confort térmico de las edificaciones y contribuya a la productividad ambiental de las mismas por medio de huertas caseras, vegetación arbustiva u otro tipo de elementos.

El alcance de esta acción para la obtención de la edificabilidad máxima propuesta desde el Plan, comprende el diseño y la implementación de superficies y fachadas ambientales, conocidas comúnmente como fachadas verdes, en mínimo el 30% del área total de las superficies (fachadas y cubiertas) de todas las UAU que se generarán en el Plan. Las anteriores Acciones para los Impactos y Problemáticas Ambientales - AIPA, deberán ser implementadas si se quiere optar por el desarrollo de la edificabilidad máxima que otorga el Plan y podrán ser implementadas total o parcialmente de acuerdo a la ponderación establecida para éstas en la Tabla 15.

Tabla 15. Ponderación de estrategias para la gestión de los impactos ambientales.

#	Acciones ambientales	%	Eficacibilidad adicional		
			UAU 1	UAU 2	UAU 3
1	Vegetación urbana y sostenimiento	5%	27,46 m ²	105,23 m ²	224,66 m ²
2	Intervenciones bioclimáticas	10%	54,92 m ²	210,45 m ²	449,31 m ²

3	Drenajes urbanos sostenibles	10%	54,92 m2	210,45 m2	449,31 m2
4	Tecnologías en sistemas de residuos sólidos.	10%	54,92 m2	210,45 m2	449,31 m2
5	Ecomateriales	15%	82,37 m2	315,68 m2	673,97 m2
6	Gestión de RCD`s	15%	82,37 m2	315,68 m2	673,97 m2
7	Sistemas alternativos de energía	15%	82,37 m2	315,68 m2	673,97 m2
8	Sistemas alternativos para la gestión del agua	15%	82,37 m2	315,68 m2	673,97 m2
9	Superficies ambientales	5%	27,46 m2	105,23 m2	224,66 m2
TOTAL		100%	549,16 m2	2.104,53 m2	4.493,15 m2

Para el otorgamiento de edificabilidad adicional, el Gestor o desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística, previo a la solicitud de licencia urbanística, presentará ante la Mesa de Coordinación Técnica las acciones ambientales a desarrollar en su edificación, lo cual será aprobado o rechazado mediante acto motivado y en el cual se dejarán indicados los metros cuadrados de edificabilidad máxima otorgados, lo cual será perfeccionado en la correspondiente licencia.

El curador urbano dejará constancia en la licencia de los metros cuadrados otorgados por concepto acciones ambientales. El incumplimiento de dichas acciones se considera infracción urbanística en los términos de la ley 1801 de 2016 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

4.7 COMPONENTE PRIVADO

En desarrollo del Modelo de Ocupación, el presente subtítulo desarrolla la información del sistema privado el cual se compone de los usos del suelo y de los aprovechamientos urbanísticos, desglosando cada uno de sus elementos constitutivos y los lineamientos básicos para su futura ejecución (Ver plano OU_SA_03_Huellas_Futuras_T)

4.7.1 Usos del Suelo

Teniendo presentes las premisas y conclusiones encontradas en el Capítulo de Diagnóstico del presente documento, se reconoce la necesidad de realizar la aclaración de los usos generales del suelo para el Área de Planificación, y plantear una proporción de usos que permita una sana y responsable mezcla de los mismos,

a través de los cuales puedan generarse condiciones sociales para desarrollar el sentido de apropiación en los habitantes actuales y futuros del territorio, planteando como una de las estrategias la llegada del uso residencial como dinamizador y activador de los otros usos en las diferentes horas del día; y a su vez promoviendo una renovación de las actividades económicas de comercio y servicios que en la actualidad se vienen dando en el área de intervención, con la finalidad de que sean complemento no sólo para el uso residencial a proponerse sino también al entorno del polígono a intervenir. Los usos proyectados para el Área de Planificación son los relacionados en el plano "OU_SA_010_Usos Suelo Proyectados_T", y se localizan de la siguiente manera:



Convenciones Temáticas

	Area Planificación		Espacio Público Existente
	Manzana		Espacio Público Projectado
	Lote		Usos Generales del Suelo
			Centralidades con predominancia económica
			Uso Dotacional

Figura 101. Usos del Suelo Projectados.

Ver plano FORMULACIÓN “OU_SA_010_Usos Suelo Projectados_T”

4.7.1.1 Intensidad y Proporciones de los usos propuestos

Partiendo de los lineamientos dados desde la propuesta del modelo de ocupación del plan parcial en sus Unidades de Actuación Urbanísticas-UAU, y su reparto equitativo de cargas y beneficios; el desarrollo de las áreas privadas deberá destinar

para el total del Área de Intervención como mínimo 252 unidades de vivienda estipuladas por el presente documento en los “Aprovechamientos Medios” a ejecutarse en la UAU 3, los aprovechamientos restantes podrán ser usados en Otros Usos de acuerdo a lo definido en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014. Lo anterior, con el fin de garantizar que el uso residencial tenga una proporción mínima adecuada para el cumplimiento de las premisas y objetivos del planteamiento urbano y del Modelo de Ocupación propuesto, así como el de garantizar que los metros cuadrados de espacio público a generar atiendan las necesidades de las familias que habitarán el territorio. En cuanto a las actividades permitidas para cada uso a proponerse, se deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 255 del Acuerdo 048 de 2014 “Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos”.

La edificabilidad y proporción de los usos para cada UAU estará definido en el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del presente documento. Debido a que el polígono del Plan Parcial se encuentra localizado en un Tratamiento Urbanístico de Consolidación, no se estipula la obligación de generación de viviendas VIS y VIP

4.7.2 Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

El sistema de reparto 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 del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

Como premisas para realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el equipo formulador del plan parcial partió de los conceptos entregados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, así como de la información contenida en el Documento Técnico de Soporte del Decreto 2053 de 2015 Macroproyecto Río Centro, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018.

De acuerdo a lo que se estableció en el artículo 449 del Acuerdo 048 de 2014 en relación con el Sistema de gestión en los Macroproyectos del Río Medellín, existen cuatro niveles de reparto a diseñar y reglamentar. A continuación se enuncian de manera ilustrativa teniendo en cuenta que para el caso específico del Plan Parcial San Antonio se tomarán los repartos a Nivel de Plan Parcial y a escala Interior de la Unidad de Actuación.

“1. Reparto a escala de Ciudad: *El reparto a escala de ciudad fue definido desde el Plan de Ordenamiento Territorial en el momento de asignar la norma*

urbanística a los diferentes polígonos que son el insumo de partida para la formulación de los planes parciales al interior del Macroproyecto.

- 2. Reparto a escala General:** *Este nivel de reparto se desarrolla entre polígonos de tratamiento de renovación urbana al interior del Macroproyecto y se vincula con las disposiciones del artículo 287 del Acuerdo 048 de 2014 Redistribución de densidades en los Macroproyectos.*
- 3. Reparto a escala de Plan Parcial:** *Este nivel reparto se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística y áreas receptoras de obligaciones pertenecientes al plan parcial que se desarrollan en el presente Documento.*
- 4. Reparto a escala al interior de la Unidad:** *Este nivel de reparto se desarrolla entre dueños privados de los suelos pertenecientes a los planes parciales y podrá ser supervisado por el Operador Urbano.”*

La asignación de los aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística se realizó con base en las propuestas de ocupación, usos e intensidades que desde el Modelo de Ocupación del Plan Parcial se estipulan para cada sector. De acuerdo a lo anterior, se asigna una mayor cantidad de aprovechamientos a la UAU 3, ya que, además de tener la mayor área en huella, se considera que ésta será la que albergue la mayor cantidad de usos, específicamente la vivienda del Plan Parcial, así como comercio y servicios, en tal sentido, ésta UAU es la que mayor cantidad de cargas y obligaciones genera como contraprestación. Por su parte, la UAU 2 contempla desde el Modelo de Ocupación actividades de servicios y comercio, además, el modelo contempla la reducción en el área de huella, por lo cual los aprovechamientos asignados son menores, pero aun así se propende por conservar las alturas y el cierre financiero de los proyectos inmobiliarios a proponer.

El equipo formulador utiliza la metodología de UAS y PUNTOS, que corresponde a la utilizada en los repartos de cargas y beneficios de los planes parciales formulados y acogidos por el Macroproyecto Rio Centro, y se considera que funciona para el polígono del Plan Parcial del Parque de San Antonio.

4.7.2.1 Beneficios Urbanísticos

De acuerdo al Artículo 444 del Acuerdo 048 de 2014, con el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín, “...se consideran beneficios urbanísticos, las rentas potenciales del suelo que se materializan en utilidades económicas, derivadas de la aplicación de las normas de aprovechamiento, en forma de densidades máximas de vivienda, índices de construcción, ocupación y

alturas, así como las normas de usos del suelo, sobre los inmuebles que hacen parte de los sistemas de ocupación pública y privada, originando plusvalías en el sentido genérico de la expresión...”

Se identifican como beneficios para el plan parcial, aquellos asignados según el reparto a ésta escala, tal como se expresó en el numeral pasado. En cuanto a la densidad aplicada, para el polígono se asignan densidades habitacionales de las franjas media-alta y alta, según su localización respecto al Río, específicamente para este polígono la densidad asignada es de 400 viviendas por hectárea. Los aprovechamientos fueron determinados de acuerdo al área de los predios generadores, multiplicada por el índice de construcción I.C. del polígono de tratamiento Z3_CN1_2, que según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 en su Artículo 280, es de 5. Posterior a esto, se dividieron los aprovechamientos generados por todos los predios, entre los predios que componen cada una de las UAU, de acuerdo al uso y aprovechamiento necesario para concretar el modelo de ocupación propuesto.

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. Adicional a esto, en el marco del reparto de cargas y beneficios realizado para el Plan Parcial, los aprovechamientos calculados para los predios que no se van a desarrollar debido a que tienen otra destinación, fueron redistribuidos en las Unidades de Actuación Urbanística que generan desarrollo de acuerdo al modelo de ocupación propuesto.

El total de aprovechamientos máximos para el plan parcial, corresponde a **56.540,60 m²**, aplicando un índice de construcción de 5. La distribución de aprovechamientos entre las UAU, se realiza de acuerdo con el modelo de ocupación propuesto al interior de cada manzana, así como el área máxima a ocupar en primer piso, límites de altura de acuerdo a la ubicación, y propuesta de localización de la vivienda hacia vías no principales.

UAU	ÁREA NETA
UAU 1	1.711,76 m ²
UAU 2	1.024,87 m ²
UAU 3	3.109,94 m ²
ARO	5.461,56 m ²
TOTAL	11.308,12 m²

Aprovechamientos medios

Teniendo presente la reconfiguración de las huellas propuestas dentro del futuro modelo de ocupación para el territorio, la distribución de los aprovechamientos se realizó de acuerdo al modelo de ocupación propuesto, es decir, que la forma de distribuir la edificabilidad en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística se realizó calculando las necesidades de cada UAU de acuerdo a la propuesta de desarrollo, ocupación y usos propuestos para el Plan Parcial.

Una vez determinadas las áreas útiles, se procedió a validar, de acuerdo a los usos propuestos desde la formulación, las necesidades de desarrollo de cada UAU, tomando como punto de partida asignar un aprovechamiento medio a cada una de ellas, con el cual se concretará el modelo de ocupación y al mismo tiempo se pagarán las cargas fijas que serán detalladas más adelante.

Adicional a esto, se tuvo en cuenta la propuesta de desarrollo presentada desde la Empresa de Desarrollo Urbano como operador urbano, en la cual se determinaron los usos potenciales para cada unidad de actuación urbanística, por lo cual la redistribución de aprovechamientos se realizó según los análisis y propuestas de volumetría preliminares.

Específicamente en la Unidad de Actuación Urbanística 1, los aprovechamientos del predio con CBML 10130370002 y del predio con CBML 10130240001, los cuales debido a sus condiciones de espacio público y colindancia con la Iglesia respectivamente, no se consideran desarrollables desde la propuesta urbana más allá de lo que existe actualmente. Estos aprovechamientos se desarrollarán en ésta misma UAU 1, pero serán trasladados a la zona desarrollable.

El resultado de la validación anterior, arroja un **aprovechamiento medio** planteado para cada unidad de actuación urbanística, así como su distribución de usos:

Uso	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTALES	% USOS
Vivienda	0,00 m2	0,00 m2	21.285,00 m2	21.285,00 m2	43%
Comercio	577,32 m2	2.365,08 m2	7.176,79 m2	10.119,19 m2	57%
Servicios	5.870,14 m2	9.527,82 m2	2.591,62 m2	17.989,58 m2	
Total	6.447,46 m2	11.892,90 m2	31.053,41 m2	49.393,77 m2	100%
Cantidad vivienda	0	0	387	387	

Con base en este aprovechamiento se realiza el ejercicio de reparto de cargas y beneficios, así como las simulaciones urbanístico financieras iniciales.

- **Aprovechamientos máximos**

Cada unidad de actuación urbanística, podrá utilizar un aprovechamiento mayor al medio planteado en el cuadro anterior, siempre y cuando el Desarrollador de cada UAU implemente Acciones Ambientales de acuerdo a los parámetros establecidos en el Subtítulo “Modelo de Gestión Ambiental y Líneas de Actuación” del Título de Formulación del presente documento, que le permitirán usar mayor cantidad de aprovechamientos hasta llegar al máximo de cada UAU.

En el caso de que alguna Unidad de actuación urbanística no desarrolle su aprovechamiento máximo, será potestad de la de la Mesa de Coordinación Técnica autorizar el traslado de aprovechamientos a otra Unidad de Actuación Urbanística que los desee desarrollar dentro del mismo polígono de planificación; caso en el cual se sumarán los aprovechamientos adicionales de la UAU más los transferidos y se aplicarán los porcentajes antes mencionados de acuerdo a las estrategias ambientales establecidas en la presente operación urbana.

UAU	APROV. MEDIO	APROV ADICIONAL	APROV. MAXIMO	% INCREMENTO
UAU 1	6.447,46 m2	549,16 m2	6.996,62 m2	9%
UAU 2	11.892,90 m2	2.104,53 m2	13.997,42 m2	18%
UAU 3	31.053,41 m2	4.493,15 m2	35.546,56 m2	14%
TOTAL	49.393,77 m2	7.146,83 m2	56.540,60 m2	14%
% APROV. UTILIZADO	87%	13%	100%	-

Los aprovechamientos adicionales a utilizar, podrán ser distribuidos en los usos que el desarrollador considere estratégico para el proyecto, siempre y cuando no supere la densidad del polígono de planificación (en caso de destinarse al uso residencial), la cual solo posibilita el desarrollo máximo de 452 unidades de vivienda.

- **Convertibilidad de usos**

Es de aclarar que los usos propuestos no son de obligatorio cumplimiento para el modelo propuesto, pues de antemano se debe tener presente la dinámica inmobiliaria y social del territorio al momento exacto para su desarrollo, pero de igual manera, con el fin de que el resultado del modelo propuesto pueda concretarse, se aclara que como mínimo deberá cumplirse con las siguientes condiciones:

- Respetar los usos permitidos, complementarios y prohibidos desde el POT para su desarrollo.
- Respetar la propuesta de áreas para la conformación del nuevo espacio público y su localización estratégica, como resultado del pago de las obligaciones urbanísticas en el desarrollo de los proyectos privados.

- No es posible superar la densidad máxima permitida, ni los aprovechamientos máximos del plan parcial.

Atendiendo entonces las dinámicas inmobiliarias y los lineamientos anteriores, se permite el mecanismo de convertibilidad entre usos, utilizando los factores que a continuación se detallan con el fin de no desequilibrar el reparto de cargas y beneficios.

Los factores de convertibilidad no son más que la relación de precios entre los usos que se desean convertir, de acuerdo con los valores establecidos para cada uno, y con los cuales se realizó el ejercicio de reparto de cargas y beneficios.

	Factor de convertibilidad		
	Vivienda	Comercio	Servicios
Vivienda	1,00	0,29	0,83
Comercio	3,43	1,00	2,86
Servicios	1,20	0,35	1,00

De acuerdo con el cuadro anterior, por ejemplo, 1 m² de comercio equivale a 3,43 m² de vivienda, que corresponde al resultado de la relación precio m² de comercio/ precio m² de vivienda.

En términos generales, para convertir de un uso a otro, se deberá utilizar siempre la relación de precios, de la siguiente manera:

$$\text{Factor de convertibilidad} = \frac{\text{Precio m}^2 \text{ uso inicial}}{\text{Precio m}^2 \text{ uso final}}$$

Se podrá convertir de otros usos a vivienda, y de vivienda a otros usos siempre y cuando la cantidad de viviendas a desarrollar no sea inferior a 252 unidades (las cuales deberán ser desarrolladas en la UAU 3) y se garantice siempre la conformación de la plataforma.

- Valoración de Los Beneficios

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que éstos se lleven a una unidad común y así

poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según los valores de venta estimados para cada tipología de desarrollo en el polígono del Plan Parcial, de acuerdo con el Anexo de “Análisis Preliminar de Mercado”. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora por metro cuadrado de cada uno de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Uso	UAU 1	UAU 2	UAU 3
Vivienda	\$ 3.500.000	\$ 3.500.000	\$ 3.500.000
Comercio	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Servicios	\$ 4.200.000	\$ 4.200.000	\$ 4.200.000

Es necesario aclarar que, aunque estos precios obedecen a un análisis del mercado actual para esta zona de la ciudad, son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí; y no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “UAS”.

La base para las UAS, será el valor asociado al valor del metro cuadrado de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se muestra a continuación y por lo tanto la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tipologías	Precio de venta \$/m2	UAS
Vivienda NO VIS	\$ 3.500.000	1,00
Comercio	\$ 12.000.000	3,43
Servicios	\$ 4.200.000	1,20

4.7.2.2 Cargas Urbanísticas

Con respecto a las cargas urbanísticas, el Acuerdo 048 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, en su Artículo 444 define que “...se consideran cargas urbanísticas las inversiones en suelos y el suelo mismo comprometido en la realización de los componentes del Sistema Público y Colectivo (Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos colectivos, Patrimonio Cultural Inmueble, Servicios Públicos y Movilidad), así como

los componentes de la Estructura Ecológica Principal y la reserva de suelos para Vivienda de Interés Prioritario o su construcción. Igualmente, se consideran cargas urbanísticas, los costos materiales y sociales derivados de la formulación y gestión de los instrumentos de planificación y gestión, así como las diferentes formas de retorno de plusvalías al Municipio y pago de contraprestaciones originadas en la obtención de beneficios urbanísticos...”

En el marco de la formulación del Plan Parcial se diferenciaron en dos niveles: carga local al interior de la unidad y carga local por fuera de la unidad. Las Cargas Urbanísticas Locales Internas están asociadas al espacio público que se genera al interior o aledaño (AMES C) de cada Unidad de Actuación Urbanística y que está a cargo del desarrollador como ejecución propia del proyecto. Estas cargas están representadas en adecuación del mismo.

Por su parte, las cargas locales por fuera de la unidad son las que no se encuentran asociadas a una Unidad de Actuación Urbanística específica, pero que son necesarias para concretar el modelo de ocupación propuesto por el Plan Parcial. Las mismas deben ser concretadas en dinero por parte de los desarrolladores y será el Operador Urbano el encargado de percibir dichos recursos para, posteriormente, concretar las adecuaciones para andenes, espacio público y vía, así como la concreción de la cesión y adecuación del predio del parqueadero y administración, los cuales serán intervenidos mediante mecanismo de ejecución de ARO.

Cargas Fijas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

Se identifican como cargas las estipuladas en el Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, POT de Medellín y aquellas específicas del plan parcial que son necesarias para consolidar el Modelo de Ocupación propuesto, tales como la adecuación del espacio público que si bien es propiedad de municipio y no requiere cesión del mismo por parte del desarrollador, deberá pagarse en dinero al Operador Urbano, adicional a las cesiones y adecuaciones que se asocian al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística.

El aprovechamiento medio definido para el reparto de cargas y beneficios es de 49.393,77 m2, discriminados en los siguientes usos:

DISTRIBUCIÓN USOS REPARTO	TOTAL	%
Vivienda	21.285,00 m2	43%

Otros usos	28.108,77 m2	57%
APROVECHAMIENTO MEDIO	49.393,77 m2	100%

Estimando un área promedio por vivienda de 55 m2, se calcula una cantidad de viviendas para el aprovechamiento medio de 387 unidades. Actualmente, el indicador de habitante por vivienda es de 3,34. En este sentido, las obligaciones de cesión de espacio público, de acuerdo con el Acuerdo 48 de 2014, corresponden a 5.845,35 m2.

Uso	Cesión y adecuación	Obligación
Vivienda	3,0 m2/hab/vvda	3.877,74 m2
Otros usos	7 m2/100 m2 I.C.	1.967,61 m2
TOTAL CESIÓN Y ADECUACIÓN		5.845,35 m2

Esta obligación en cesión de espacio público se clasifica para efectos del reparto de cargas y beneficios en “Carga Local por fuera de la unidad de actuación urbanística” y “Carga Local al interior de la unidad de actuación urbanística”, las cuales se detallan a continuación:

- **Carga Local por fuera de la unidad de actuación urbanística.**

Corresponde a las **áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero**. La obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro se pagará en dinero y los recursos se destinarán al pago del área denominada ARO, que corresponde al actual Parqueadero de la EDU (identificado con CBML 10130370002) y la actual administración del PH (identificado con CBML 10130370004). Los recursos captados por el Operador Urbano de acuerdo al reparto de cargas y beneficios se destinarán en una fiducia, la cual actuará como un fondo hasta que sean recaudados la totalidad de los recursos para el pago de ésta obligación y al final será entregada al Municipio. La reglamentación y funcionamiento de la fiducia se determinarán en el momento de realizar el contrato respectivo por parte del Operador Urbano. A continuación se relacionan las cargas locales externas para cesión y adecuación de suelo para espacio público correspondiente al ARO

CARGAS	CESIÓN Y ADECUACIÓN DE SUELO	ADECUACIÓN SUELO	OBSERVACIONES
ARO	5.461,56 m2		Pago en dinero
AME B VÍA	0,00 m2	1.684,22 m2	Pago en dinero
AME B EP	0,00 m2	10.238,52 m2	Pago en dinero
AME B ANDEN	0,00 m2	2.614,74 m2	Pago en dinero

TOTAL	5.461,56 m2	14.537,48 m2
--------------	--------------------	---------------------

- **Carga Local al interior de la unidad de actuación urbanística**

Áreas de adecuación de espacio público existente. Corresponde a áreas públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del planteamiento urbanístico. Esta obligación se asigna al interior de la unidad de la actuación urbanística, de acuerdo con el Plano "OU_SA_02_INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN".

Para las adecuaciones que se encuentren al interior de cada unidad de actuación, se pagará en obra y deberá estar ejecutada al momento del recibo de obra del proyecto.

CARGAS	CESIÓN DE SUELO	ADECUACIÓN SUELO	OBSERVACIONES
AME C-1 ANDEN	0,00 m2	337,69 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C-2 ANDEN	0,00 m2	1.294,05 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C-3 ANDEN	0,00 m2	1.231,57 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C 1	0,00 m2	278,38 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C 2	0,00 m2	2.598,28 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C 3	0,00 m2	1.597,11 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento -

			compensada de manera material (obra)
UAU 1 ANDEN	0,00 m2	19,43 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
UAU 2 ANDEN	0,00 m2	335,75 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
UAU 3 ANDEN	0,00 m2	189,91 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
EP UAU 1	392,49 m2	564,98 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
EP UAU 2	0,00 m2	281,86 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
EP UAU 3	0,00 m2	1.132,22 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
TOTAL	392,49 m2	9.861,24 m2	

- **Valoración de las cargas**

Para valorar las cargas asociadas al Plan Parcial, en lo referente a la adecuación del Espacio Público y las vías existentes, se utilizó la misma metodología que para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por metro cuadrado de cada una de las cargas y se lleva un valor común, esta metodología fue retomada del Documento Técnico de Soporte del Macroproyecto Rio Centro y acogida para la formulación del presente Plan Parcial.

A continuación se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario. En cuanto a las cargas locales externas relacionada con la cesión de suelo, se valoró teniendo como referencia el valor de zona geoeconómica vigente al momento de la formulación, resaltando que el mismo es mayor al establecido en el avalúo comercial del mismo.

Valoración de las Cargas	Valor por m2
Adecuación EP	\$ 312.185
Adecuación Anden	\$150.000
Adecuación VÍA	\$ 300.000
Valor ZGH 2019	\$2.081.233

La forma de liquidación de la carga local a concretar por fuera de la unidad de actuación correspondiente a las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero (ARO), se realizará de acuerdo con lo previsto en el Subtítulo “Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas” del presente documento.

Los pagos que se realicen en dinero al Operador Urbano para las áreas de cesión pública, deberán incrementados en el 15%, de acuerdo con lo establecido en 306 de Acuerdo 048 de 2014.

En ese mismo sentido, partiendo del mismo artículo que se mencionó anteriormente, para las cargas locales a concretar por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística relacionadas con la adecuación del suelo y que para el Plan Parcial reciben el nombre de AME B, se deberán liquidar por parte de la entidad competente, calculando el 15% del valor de la Zona Geoeconómica Homogénea vigente al momento de hacer la liquidación, por metro cuadrado y cobrándolas a ese valor, de acuerdo a los metros cuadrados que debe concretar cada UAU.

- Metodología para equilibrar el reparto de cargas y beneficios

La siguiente es la metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Se cuantifican en dinero las cargas físicas por concepto de cesión de suelo, vías, y adecuaciones que le corresponden a cada UAU.
- Se calculan las unidades de aprovechamiento del suelo (UAS): Con base en los valores de venta de los productos inmobiliarios se define un valor como base, en este caso, el valor de la vivienda. Luego se divide cada valor de venta sobre la base UAS, para hallar la relación entre productos inmobiliarios y poder realizar operaciones matemáticas equiparables. Una vez hallada la relación, se procede a multiplicar este factor por los metros cuadrados (m²) que en cada producto tenga la UAU.
- La totalidad de la carga local a concretar por fuera de la unidad, y asociada a las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero (ARO), para el reparto inicial se realiza con base en la cantidad de unidades de aprovechamiento del suelo –UAS- de cada.
- El valor en pesos de la totalidad de las cargas locales al interior y por fuera de la unidad se lleva a puntos. El PUNTO es el factor de conversión que se utilizará para no trabajar las cargas en dinero, además los proyectos se ejecutan en tiempos diferentes pero las cargas físicas y sociales siguen siendo las mismas en metros cuadrados. Para este caso en particular el punto equivale al menor valor del suelo, es decir, \$2.081.233 (que corresponde al valor del metro cuadrado de zona geoeconómica correspondiente al año 2019). Las cargas en pesos se dividen por este factor y se convierten a puntos.

UAU	CARGAS LOCALES AL INTERIOR DE LA UNIDAD- CESIÓN (puntos)	CARGAS LOCALES AL INTERIOR DE LA UNIDAD - ADECUACIÓN ANDEN (puntos)	CARGAS LOCALES AL INTERIOR DE LA UNIDAD - ADECUACIÓN EP (puntos)	CARGAS LOCALES POR FUERA DE LA UNIDAD- CESIÓN Y ADECUACIÓN ARO (Puntos)	CARGAS LOCALES POR FUERA DE LA UNIDAD- ADECUACIÓN AME B (Puntos)	TOTAL CARGAS INICIALES EN PUNTOS
UAU 1	392	54	127	1.077	285	1.934
UAU 2		244	432	1.987	525	3.189
UAU 3		213	409	5.188	1.371	7.182
TOTAL CARGAS	392	511	968	8.252	2.181	12.305

- Se halla el factor de carga del plan parcial. Este factor se calcula dividiendo el total de la cuantificación de las cargas en puntos sobre el total de las Unidades de Aprovechamiento del Suelo (UAS).

- Se multiplican las UAS de cada unidad de actuación urbanística por el factor anteriormente hallado. Esto da como resultado las cargas –en puntos- que le corresponden a cada UAU proporcionales a sus unidades de aprovechamiento del suelo (UAS).
- Se hace la diferencia entre las cargas que le corresponden a cada UAU por sus unidades de aprovechamiento de suelo –UAS- (1) menos las cargas iniciales de cada UAU (2). El resultado de esta diferencia es el reparto de cargas sin equilibrar:

UAU	TOTAL CARGAS INICIALES PUNTOS (1)	UAS POR FACTOR DE CARGA PUNTOS (Carga de equilibrio) (2)	DIFERENCIA EN PUNTOS (Carga equilibrio-carga inicial)
UAU 1	1.934	1.431	-503
UAU 2	3.189	3.100	88
UAU 3	7.182	7.773	591
Total	12.305	13.891	0

- Para efectos de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, aquellas unidades de actuación urbanística –UAU- que están positivas deben compensar a aquellas negativas. Una UAU positiva significa que está recibiendo mayores beneficios en proporción a las cargas que está aportando. Con base en esto, el reparto de cargas y beneficios se debe equilibrar de manera que la relación cargas/beneficios sea igual para todas las UAU. A continuación se presenta la manera en la que se realizó el equilibrio del reparto:
- Equilibrio a través de ARO: Realizar el equilibrio por medio de las cargas físicas al interior de cada unidad haría poco viable la gestión, ya que esto implica que las UAU no sean autónomas en su desarrollo, teniendo que gestionar cargas y obligaciones en suelo de otras UAU.

Consecuente con esto, se decide que el equilibrio de este plan parcial se logra por medio del traslado de cargas a pagar por fuera de cada unidad de actuación, que en este caso, corresponde al Área Receptora de Obligaciones (ARO), ya que estas están dadas en dinero y deberá ser gestionada su inversión y concreción por parte del operador urbano.

En este sentido las UAU que están positivas deben compensar a las otras por medio de traslado de valor asignado a esta carga. A continuación se

presenta el resultado del equilibrio del reparto solamente redistribuyendo la carga por cesión y adecuación del ARO.

UAU	CARGAS LOCALES POR FUERA DE LA UNIDAD- CESIÓN Y ADECUACIÓN ARO (Puntos)	DIFERENCIA (puntos)	CARGAS LOCALES POR FUERA DE LA UNIDAD- EN EQUILIBRIO CESIÓN Y ADECUACIÓN ARO (Puntos)
UAU 1	1.077	-503	574
UAU 2	1.987	-88	1.898
UAU 3	5.188	591	5.780
Total	8.252	-	8.252

Finalmente, se llega a la siguiente distribución equilibrada de cargas en cada unidad en puntos y en m²:

UAU	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD- CESIÓN (puntos)	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD- ADECUACIÓN ANDÉN (puntos)	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD- ADECUACIÓN EP (puntos)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD - ADECUACIÓN AME B (puntos)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD- CESIÓN Y ADECUACIÓN EN EQUILIBRIO - ARO (puntos)	TOTAL CARGA EN EQUILIBRIO (puntos)
UAU 1	392	54	127	285	574	1.431
UAU 2	-	244	432	525	1.898	3.100
UAU 3	-	213	409	1.371	5.780	7.773
TOTAL	392	511	968	2.181	8.252	12.305

UAU	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD- CESIÓN DE SUELO (m ²)	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD - INTERV. ANDÉN (m ²)	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD - INTERV. EP (m ²)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD- INTERV. AME B VÍA (m ²)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD- INTERV. AME B ANDÉN (m ²)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD- INTERV. AME B EP (m ²)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD - CESIÓN E INTERV. EN ARO (m ²)
UAU 1	392,49 m ²	357,13 m ²	843,36 m ²	219,84 m ²	341,31 m ²	1.336,45 m ²	380,04 m ²
UAU 2	0,00 m ²	1.629,80 m ²	2.880,14 m ²	405,52 m ²	629,57 m ²	2.465,20 m ²	1.256,46 m ²
UAU 3	0,00 m ²	1.421,48 m ²	2.729,33 m ²	1.058,85 m ²	1.643,86 m ²	6.436,86 m ²	3.825,06 m ²
Total	392,49 m²	3.408,41 m²	6.452,83 m²	1.684,22 m²	2.614,74 m²	10.238,52 m²	5.461,56 m²

- **Otras exigencias asociadas al desarrollo del plan parcial**

Las exigencias que a continuación se presentan están vinculadas a la operación inmobiliaria y como tales deberán ser incluidas en los costos de los desarrollos inmobiliarios, independientemente del aprovechamiento que desarrolle:

Honorarios del operador urbano: En las simulaciones financieras este costo está valorado en un 3% de los ingresos; sin embargo, podrá ser pactado según lo estipule el Operador Urbano, de acuerdo con lo establecido en el decreto 893 de 2017 por el cual se reglamentan las actuaciones del Operador Urbano.

Costos de reposición de redes de servicios públicos: Este costo se estima entre el 1% y el 1.2% de los ingresos, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 2053 de 2015, el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018. Esto debido a que al momento de la formulación del presente Macroproyecto no se tienen los diseños exactos de las redes que permitan valorar con precisión sus costos. Sin embargo, es entendido que todos los proyectos inmobiliarios deberán diseñar y construir las redes de servicios públicos necesarias a costo propio y con base en la gestión del Operador Urbano, ya que puede existir la posibilidad de que se construyan redes secundarias que puedan ser asumidas por todas las unidades de actuación urbanística. Así las cosas, el operador Urbano será el encargado de velar por que todas estas redes se construyan de conformidad con lo estipulado por las empresas prestadoras de servicios públicos. En cualquier caso, el desarrollador de cada UAU deberá asumir solamente el valor que le corresponda de acuerdo a las actividades que se deban ejecutar.

Obligación especial por cargas sociales: De conformidad con lo establecido en el artículo 577 del Acuerdo 048 de 2014, la simulación financiera valoró esta obligación como un 1% de los ingresos. Estos recursos serán direccionados para el desarrollo de los programas y proyectos de índole social y económica que se evidencien como resultado de la caracterización socioeconómica, implementada de acuerdo a la política pública de protección a moradores y para cofinanciar los proyectos de las demás entidades municipales evidenciadas en el capítulo de Gestión Interinstitucional del Componente Social.

En el caso de que se requieran recursos adicionales para la atención y el desarrollo de los programas y proyectos sociales necesarios para la protección a moradores del plan parcial, los mismos se gestionarán por parte del Operador Urbano con el

Municipio de acuerdo a la normativa que regule la Protección a Moradores y Actividades dentro del Plan Parcial.

En caso de que la aplicación de los programas y proyectos sociales resultado de la caracterización socioeconómica, requeridos para el desarrollo de la unidad de actuación urbanística, no supere el 1%, la diferencia deberá ser pagada por parte del proyecto al Operador Urbano, para que el mismo determine la utilización de este recurso al interior del plan parcial en primera instancia, o por fuera del plan parcial en zonas de renovación que se encuentren al interior del Macroproyecto Río Centro.

El destino de los recursos recaudados por carga social será aprobado por la Mesa de Coordinación Técnica o quien haga sus veces.

Todos los gastos imputables al proceso de gestión inmobiliaria, lo cual incluye el valor del suelo, mejoras, lucro cesante, daño emergente, no se incluye dentro del 1% de las cargas sociales y se rige por las siguientes dos reglas:

1. Cuando la gestión de cada UAU se realice mediante un proceso de gestión asociada, con base en una negociación de derecho privado, comprador y vendedor, bajo el desarrollo de la autonomía de la voluntad y pacten un valor justo; no será aplicables los Decretos de Compensaciones y/o Indemnizaciones vigentes al momento del desarrollo.
2. En el evento en que el Estado adquiera por motivos de utilidad pública bajo el procedimiento de la Ley 388/1997, en cualquiera de las dos etapas (enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial), el valor a pagar será el correspondiente al valor del avalúo del inmueble, más las compensaciones o indemnizaciones a que haya lugar; costos que deberán ser asumidos por cada uno de los inversionistas de cada UAU, lo cual se considera propio de una apuesta de negocios. En este caso, no se aplicaría el programa de gestión social planteado en el Plan Parcial.

La caracterización socioeconómica a la cual se hace referencia en el Componente Social, previa al desarrollo de cada UAU, podrá ser realizada por el inversionista interesado, el Operador Urbano o el Municipio, de acuerdo al interés que se presente en cada Unidad de Actuación Urbanística, previo al desarrollo de la misma.

Obligación de construcción de equipamientos: Los metros cuadrados de obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios

públicos, serán indicados en la respectiva licencia, y se realizará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 310 del Acuerdo 048 de 2014, de la siguiente manera:

- a. **Uso residencial:** La obligación de construcción de equipamiento equivale a un metro cuadrado (1 m²) por cada una de las destinaciones de vivienda generadas.
- b. **Otros usos:** En actuaciones urbanísticas destinadas a otros usos, la obligación de construcción de equipamiento equivale al 1% de las áreas que se contabilizan para el índice de construcción.

➤ **Obligaciones urbanísticas asociadas al aprovechamiento máximo:**

En caso de que el desarrollador del proyecto opte por utilizar parcial o totalmente el aprovechamiento máximo, deberá pagar obligaciones urbanísticas adicionales a las cargas fijas establecidas en el reparto, y se calcularán con base en el aprovechamiento adicional utilizado por encima del aprovechamiento medio. Esta obligación será pagada en dinero.

De acuerdo con el artículo 308 del Acuerdo 48 de 2014, el cálculo de las áreas de cesión pública correspondiente al suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, se establecen de la siguiente manera:

Uso residencial: *“Para obtener la cantidad de área a ceder, se consultará el indicador promedio de número de habitantes por vivienda establecido por la Administración Municipal a partir de la Encuesta de Calidad de Vida del año inmediatamente anterior; este indicador, será ajustado y modificado anualmente de acuerdo con los resultados actualizados de dicha encuesta. Se multiplica la cantidad de viviendas por el número de habitantes por vivienda establecido en la citada encuesta y su resultado se multiplica por los metros cuadrados establecidos en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas”.*

Para el polígono Z3_CN1_2, la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico es de 3 m² /habitante por vivienda.

“Generan también cesión de suelo en las actuaciones urbanísticas destinadas a uso residencial, los parqueaderos privados y de visitantes que superen el número máximo resultante de aplicar la norma establecida en este documento. Para su

cálculo, se establece que por cada unidad de estacionamiento adicional, se pagarán cinco metros cuadrados (5,00 m²) de cesión de suelo”

Usos diferentes a la vivienda: *“Para otros usos diferentes al residencial, se establece que por cada cien metros cuadrados (100,00 m²) construidos para índice de construcción se cederá una cantidad determinada, en metros cuadrados (m²), la cual variará por polígono de tratamiento. Se incluirá para el cálculo de la obligación de cesión de suelo, aquellas áreas que propician la permanencia de los usuarios como son: plazoletas de comidas, plazoletas para la realización de actividades lúdicas o recreativas, auditorios, salas de cine y las áreas administrativas”*

Para el polígono Z3_CN1_2, la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico es de 7 m²/ 100m² para Índice de Construcción.

4.7.3 Simulaciones Urbanísticas Financieras

El objetivo principal de las simulaciones urbanístico financieras es validar que lo propuesto desde el urbanismo y la arquitectura en el área de intervención, y específicamente en cada proyecto, sean financieramente autosuficientes, de forma que puedan llegar a ser desarrollados por el privado; cumpliendo con el objetivo de dinamización de actividades propuesto por la operación urbana especial para el Parque de San Antonio.

Se resalta que las simulaciones realizadas en este documento son tan solo un acercamiento a la prefactibilidad inicial, sin llegar a comprometer en ningún caso una rentabilidad o utilidad para cada proyecto. Para la elaboración de estas simulaciones, se consultaron varias fuentes de información. Los supuestos con los que fueron modeladas son los siguientes:

- Para el valor del terreno y áreas construidas existentes, se toma como base el valor del suelo dado en el mapa de zona geoeconómica homogénea de 2019 del Municipio de Medellín, que corresponde a **\$2.081.233/m²**, y para las construcciones existentes se toma como base los avalúos realizados a predios de propiedad de la EDU localizados dentro del parque de San Antonio, los cuales fueron hechos en diciembre de 2017, teniendo como precio promedio utilizado en esta simulación un valor de **\$1.319.064/m²**. Se resalta que estos no corresponden a un avalúo comercial, y que por ende, al momento de proceder a la gestión del suelo se deberán realizar los respectivos avalúos comerciales para la participación de los proyectos.

- Para los precios de venta, se toma como base el estudio preliminar de mercado, el cual se encuentra con mayor detalle en el Anexo “Análisis Preliminar de Mercado”.
- La base para los tenores de los costos directos, fue elaborada teniendo presente la tabla de costos directos de la Subsecretaría de Catastro “*Tabla de Costos Directos de Construcción de la Subsecretaría de Catastro de 2018*”:
- Los Costos indirectos fueron simulados como un porcentaje (%) sobre los costos directos o sobre las ventas proyectadas de los proyectos, de acuerdo con los promedios en el sector. En este grupo de indirectos, se tiene en promedio de 29% de las ventas estimadas de cada proyecto. En este grupo de indirectos se encuentra entre otros los honorarios de operador urbano.
- Las obligaciones urbanísticas se calcularon de acuerdo con los metros cuadrados relacionados en el numeral correspondiente al reparto de cargas y beneficios del presente documento, incrementando un 15% sobre su valor, asumiendo la totalidad de las mismas con forma de pago en dinero más no en especie, puesto que la concreción de las mismas será realizada por el Operador Urbano.

Conforme a los supuestos anteriores, las utilidades estimadas oscilan entre 8,6% y 11,5% sobre las ventas proyectadas, adicional al grupo de honorarios de construcción, ventas y gerencia.

4.7.4 Modelo de Gestión del Plan Parcial

Propuesta de la Operación Urbana e Inmobiliaria

Teniendo presente que el Parque de San Antonio se encuentra en un polígono de consolidación nivel 1, que el mismo hace parte del Macroproyecto Riocentro (Subzona 3 – Centro Tradicional), dadas las diferentes problemáticas identificadas en el Capítulo de “Diagnóstico” del presente Plan y con el fin de llevar a cabo la gestión y ejecución de las premisas y lineamientos establecidos en el presente documento de formulación que busca la renovación del territorio en modalidad de reactivación, se hace necesario llevar a cabo una Operación Urbana e Inmobiliaria especial en el marco de la Ley 388 de 1997, a través de la cual puedan articularse los recursos públicos y privados que permita aunar esfuerzos y generar alianzas estratégicas que viabilicen su desarrollo, partiendo desde una primera instancia de Gestión asociada de todos los actores requeridos para su implementación (el proceso para promover la gestión asociada del suelo y sus pasos posteriores se

encuentra desarrollada con mayor detalle en el Componente Social de la Formulación del presente documento), e identificados a continuación:



Figura 79. Actores para la Gestión del Territorio.

Dado entonces que la Gestión del territorio se viabiliza a través de la Operación Urbana e Inmobiliaria, la cual es coherente con la ejecución del Convenio Interadministrativo Marco de Asociación N° 4600072994 de 2017, suscrito entre el Municipio de Medellín y la EDU, mediante el cual se designó a la EDU como Operador Urbano de las Subzonas 1 (Frente del Río) y 3 (Centro Tradicional) del Macroproyecto Río Centro, y en aplicación del Decreto 893 de 2017 por medio del cual se “... *reglamentan los procesos, instancias y funciones de los Operadores Urbanos...*”, se retoman y enmarcan “**La gestión urbana e inmobiliaria**” y la “**gestión social**” como algunas de las funciones generales que la EDU, en su rol de operador urbano, deberá desempeñar para el desarrollo y gestión del territorio en su calidad de Líder para la ejecución del presente plan, y como responsable de la gestión de la intervención pública en dos líneas o procesos estratégicos.

Así mismo, para la gestión del territorio se propenderá por la creación de Entidades Gestoras según lo establecido en los artículos 44, 45 y 47 de la Ley 388, en

implementación de la Gestión Asociada del suelo, fomentando la conformación de Alianzas entre el sector público y privado para la implementación del presente plan parcial y su Operación Urbana, con la participación del Departamento Administrativo de Planeación – DAP y de la EDU en su rol de operador urbano de la zona.

Desde el Decreto 893 de 2017, se establecen las actividades y alcances que deberá ejercer la entidad encargada de la Operación Urbana a través de las cuales se crea el vehículo de implementación desde la Administración Municipal, para llevar a cabo la gestión del territorio y las diferentes acciones que deben emprenderse, y realizar el seguimiento y evaluación a las mismas, con el fin de dinamizar su desarrollo a través de la coordinación y articulación de los diferentes actores que existen y se requieren para su ejecución. Tales actividades están relacionadas con el Direccionamiento Estratégico, la Coordinación Técnica y el Relacionamento y Trámites, funciones indelegables que hacen parte del fin con el cual se creó la figura de Operador Urbano.

Así mismo, este Decreto establece que el Operador Urbano designado para el territorio tendrá participación en los honorarios del proyecto a ejecutarse dado su rol dentro del desarrollo, y las acciones que deberá implementar para procurar el cumplimiento del modelo de ocupación promovido. Estos honorarios se encuentran reglamentados dentro del artículo 20 del Decreto 893 de 2017, de acuerdo a las actividades que deba desempeñar en el desarrollo de los diferentes proyectos.

Esquema de la Gestión Urbana e Inmobiliaria

La EDU en su rol de operador urbano del área de intervención, realizará acciones que permitan gestionar recursos tanto públicos como privados para el desarrollo del modelo de ocupación propuesto, procurando que mediante la implementación y ejecución de los aprovechamientos dados por la norma, y definidos en el presente plan a desarrollarse en las áreas útiles privadas, se realice el pago de las obligaciones y cargas urbanísticas tanto en dinero como en especie (sobre el área de planificación en las áreas definidas en el modelo de ocupación), permitiendo la concreción del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Así mismo, el Operador urbano deberá dar cumplimiento a los artículos 443, 444, 445, 446, 448 y 449 del Decreto 2053 de 2015, en aplicación de sus funciones para dar paso a la implementación del modelo de ocupación propuesto a través de actividades y acciones que fomenten la gestión del suelo, urbana e inmobiliaria requeridas para el desarrollo.

En todo caso, se reconoce que se para el desarrollo del plan parcial, se podrán constituir Entidades Gestoras que, de conformidad con la normatividad vigente, promuevan la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.

a. Administración de los recursos del Plan Parcial

Para la administración transparente de los recursos aportados por todos los actores se propone optar por la constitución de un Patrimonio Autónomo (en los términos establecidos en el artículo 452 del Decreto 2053 de 2015), donde se administren los recursos provenientes del pago de las obligaciones, cargas urbanísticas y sociales, las cuales estarán vigiladas por el operador urbano, al cual se podrán realizar aportes de suelo de los propietarios de las diferentes UAU y ARO para promover la gestión asociada. Cabe anotar que la reglamentación para la creación de la fiducia estará promovida y vigilada por el Operador Urbano en el momento de realizar el Contrato del esquema fiduciario.

Para el desarrollo de las UAU que ya cuenten con recursos de inversión privada y/o pública, cada desarrollador podrá constituir un patrimonio autónomo a través de la fiducia de su preferencia, y en ella vincular a los propietarios interesados en la gestión asociada como aportantes; estableciendo las condiciones de restitución del inmueble que se hayan pactado con cada uno de ellos.

La EDU no actuará como fideicomitente constituyente en los patrimonios autónomos de cada proyecto. Se suscribirá entre el desarrollador y la EDU un contrato en el que se pacte la forma de pago de las obligaciones urbanísticas que se encuentran estipuladas en el reparto de cargas y beneficios, tanto en cesión de suelo como adecuación, que en cualquier caso ya están estipuladas en cantidad de metros cuadrados en el plan parcial y el contrato suscrito entre las partes será para el pago de los honorarios por la Operación Urbana y la administración y concreción de las cargas en dinero que deba pagar cada Unidad de Actuación Urbanística, así como los demás costos imputables a la operación urbana e inmobiliaria realizada por parte de la EDU a partir de las condiciones establecidas en el Decreto 893 de 2017.

La EDU por su parte, en su rol de operador urbano, podrá constituir una fiducia mercantil de administración y pagos, u otra figura que le permita recaudar y administrar los recursos provenientes de las obligaciones, con las cuales gestionará la conformación del espacio público propuesto. Teniendo en cuenta que los recursos administrados en esta fiducia generan rendimientos, los mismos serán utilizados para el pago de los costos y gastos fiduciarios asociados a la misma.

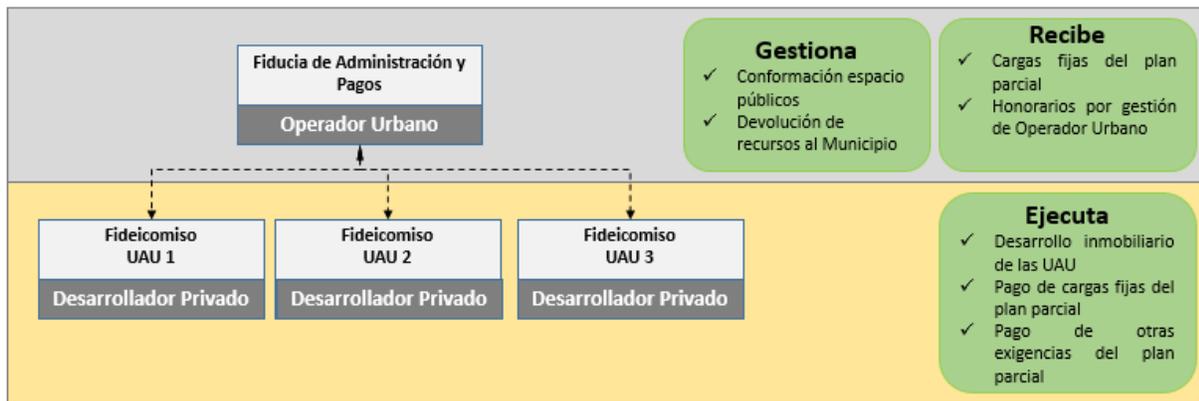


Figura 80. Esquema de Administración de los recursos.

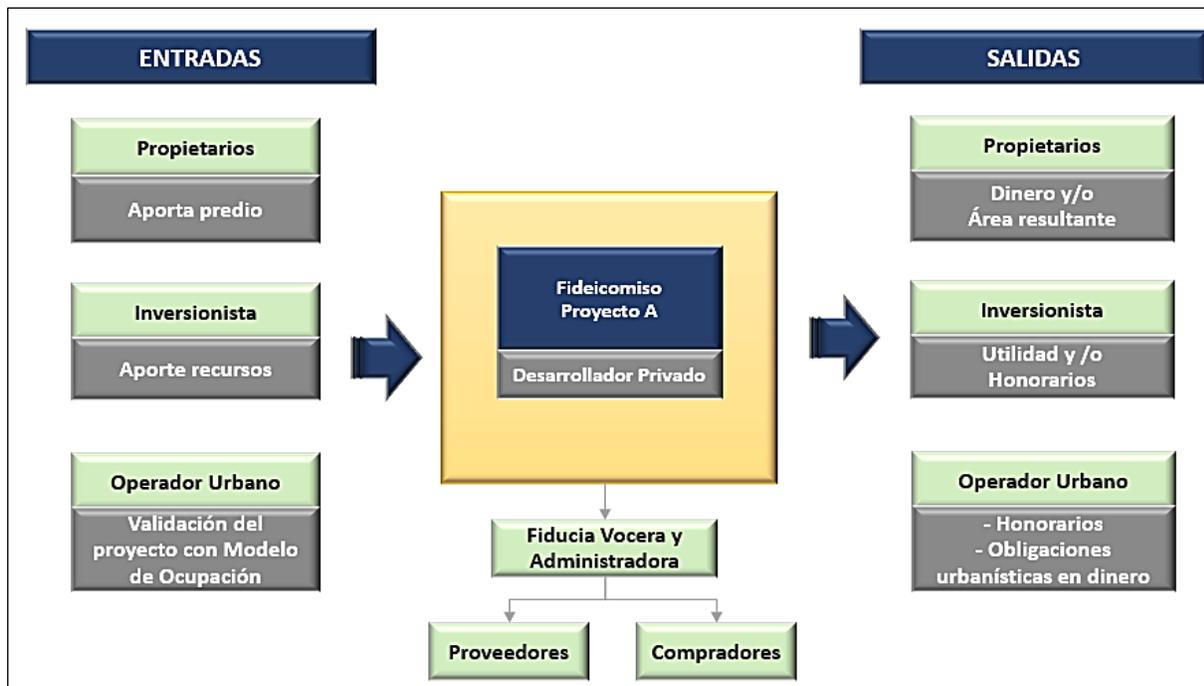


Figura 81. Esquema de Vinculación de Actores.

b. Instrumentos para la Financiación y Gestión del suelo en el Área de Planificación

Teniendo presente que en el área de planificación se pretenden motivar procesos de renovación urbana para promover nuevas dinámicas sociales y habitacionales

que mejoren las condiciones y calidades del sector mediante la implementación de la Operación Urbana Especial, dentro del Acuerdo 048 de 2014 y el Decreto 2053 de 2015 se establecen los instrumentos de gestión del suelo y de financiación requeridos para llevar a cabo este tipo de intervenciones, que para el caso específico se enmarcan en procesos de renovación urbana en la modalidad de reactivación para tratamientos de Consolidación Nivel 1.

Teniendo presente lo anterior, y con el fin de tener herramientas que permitan una mayor agilidad en los procesos de gestión de recursos y de suelo requeridos para el desarrollo, se proponen retomar las disposiciones frente a la implementación de instrumentos de Intervención del Suelo y de Financiación descritos en el Decreto 2053 de 2015 (Capítulo I “Implementación del Macroproyecto, artículos 447 al 452, y 465 al 470), y el Acuerdo 048 de 2014 (artículos 486 y 499), los beneficios que trae el Estatuto Tributario de Medellín (Acuerdo 66 de 2017) para cuya implementación se deberá dar cumplimiento a lo establecido en ambas reglamentaciones; en especial los referenciados a continuación:

(...)

8. *Desde los artículos 316 y 318 del Acuerdo 66 de 2017 “Estatuto Tributario” de la ciudad, el cual se encuentra vigente y en aplicación para procesos de renovación y para las áreas priorizadas por el mismo, se establecieron incentivos para el desarrollo de estas áreas tales como la “Exención en el pago del impuesto predial para los predios y lotes que sean administrados y/o donde participen los operadores urbanos, mediante bancos inmobiliarios y/o vehículos de administración de recursos como fiducias”; y “Exención del impuesto predial para predios privados localizados, en Macroproyectos, en los polígonos de renovación urbana, para la gestión del sistema público y colectivo”. Tales incentivos buscan promover y detonar la inversión en el territorio y facilitar la gestión asociada del suelo.*
9. *Es importante tener presente que el área de intervención cuenta con “**Anuncio de Proyecto**”, el cual fue otorgado para toda el Área de Intervención Estratégica del Macroproyecto y adoptado mediante el Decreto 198 de 2018, el cual será una herramienta necesaria cuando se agote la fase de gestión asociada de cada UAU y ARO, y sin que exista previo acuerdo entre propietarios del suelo, inversionistas y Operador Urbano, y se requiera adelantar la gestión del suelo aplicando el procedimiento de enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa de la Ley 388 de 1997 o Ley 1682 de 2013 en el evento de ser posible.*
10. *En el evento que el Estado adquiera por motivos de utilidad pública bajo Ley 388/1997, los predios que conforman el área de intervención (enajenación*

voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial), el valor a pagar será el correspondiente al valor del avalúo del inmueble, más las compensaciones y/o indemnizaciones a que haya lugar por concepto de cargas sociales, según la norma municipal aplicable al momento de la ejecución de cada proyecto.

11. *Se propone dar continuidad y gestión de la iniciativa dada desde el Decreto 2053 de 2015 en su artículo 450 “**Constitución y Manejo del Fondo de Renovación Urbana**”, en donde el operador urbano del Macroproyecto y/o de la Subzona, en cumplimiento de sus funciones, podrá administrar y utilizar recursos destinados por la Administración Municipal para la renovación urbana del territorio, promoviendo proyectos que dinamicen el desarrollo del sector. Para ello, el Operador Urbano y la Administración Municipal, participarán de la creación del “Fondo de Renovación Urbana” mediante fiducia, que permita su administración de manera conjunta, para el logro de los objetivos definidos para el plan parcial.*

(...)

Gestiones asociadas a la concreción del Área Receptora de Obligaciones ARO

Dando cumplimiento al artículo 2 de la Ley 388 de 1997, referente a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, las negociaciones del predio perteneciente a un área receptora de obligaciones se deberán llevar a cabo teniendo en cuenta los parámetros que a continuación se desarrollan:

Liquidación de las Obligaciones Urbanísticas para la compra de suelo y construcciones del predio que conforma el ARO

Con el fin de liquidar la obligación por parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y así mismo determinar del valor que debe ser recaudado por el Operador Urbano de acuerdo a los lineamientos contenidos en el decreto 893 de 2017, se deberán tener como referencia los siguientes lineamientos que se constituyen como premisas para determinar el valor del Área Receptora de Obligaciones. El valor final al cual debe ser liquidado deberá ajustarse a la mejor condición para el propietario de los predios que componen el ARO, de acuerdo a las siguientes premisas:

- a) El valor arrojado por el avalúo comercial del suelo y de los predios del plan parcial previo al licenciamiento urbanístico para el cumplimiento del pago de la obligación en el ARO. Dicho avalúo deberá contemplar los aprovechamientos que dicho predio genera y que se incluyeron en el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial, mediante el método residual de avalúo.

- b) El precio asignado al suelo por el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigente al momento del desarrollo.

Frente a lo anterior, el Operador Urbano designado o la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, deberá realizar el comparativo de ambos valores, y según las diferencias que puedan presentarse proceder a liquidar el precio de la siguiente manera:

- Si el Avalúo Comercial es mayor al valor dado por el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, se liquidará la obligación por concepto de Área Receptora de Obligaciones al valor dado por el Avalúo Comercial, y el Gestor o desarrollador de cada UAU, deberá transferir a la fiducia o directamente al propietario del predio del ARO el valor liquidado.
- Si el avalúo Comercial es menor que el valor arrojado por el producto entre el área del Área Receptora de Obligaciones que corresponde a obligación a pagar por parte de los desarrolladores, multiplicada por el valor contenido en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigente en el momento de la liquidación de la obligación, se liquidará al valor dado por este último.

En cualquier caso, para efectos de la liquidación del valor de la carga urbanística correspondiente al Área Receptora de Obligaciones, el Operador Urbano designado o la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, tomará como referencia el mayor valor entre el Avalúo Comercial y el valor del lote por mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas ZGH.

Adquisición del suelo y construcción del ARO

La porción del suelo que deba ser adquirida para la concreción de las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo de cada UAU deberá ser obtenida de acuerdo a lo estipulado en el Anuncio de Proyecto (Decreto 198 de 2018). Para el proceso de compra y cesión de estos suelos y construcciones aplican los mismos criterios mencionados anteriormente respecto al valor, pero es importante aclarar que será el Operador Urbano quien vigile el cumplimiento de las disposiciones anteriormente mencionadas, pues en caso de no realizarse la transacción entre privados referente a los valores del suelo y construcción del ARO, el Operador Urbano no podrá certificar el pago de las obligaciones y cargas a cumplirse dentro del ARO.

Debido a que el Área Receptora de Obligaciones presenta una condición especial para el plan parcial del Parque San Antonio, ya que al ser propiedad de la Empresa de Desarrollo Urbano, la misma trasladará sus aprovechamientos a las Unidades de actuación Urbanística donde se puedan desarrollar, al final del ejercicio cuando el plan parcial se encuentre desarrollado, el parqueadero pasará a ser propiedad completamente del municipio producto de la cesión y adecuación de suelo para el pago de las cargas descritas en el presente plan.

Si bien el suelo correspondiente al ARO posee la condición de ser propiedad de la EDU y la cubierta de la mejora construida sobre ese suelo estar afectada al Uso Público, mediante la Operación Urbana, la totalidad del predio será transferido al municipio.

Así mismo, el área objeto de cesión urbanística de espacio público tendrá una destinación de bien de uso público con el desarrollo de la presente operación urbana especial; dicho espacio tendrá igualmente la posibilidad de tener un aprovechamiento económico en virtud de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y demás normas reglamentarias.

Al respecto, el área objeto de cesión urbanística y restitución, hoy tiene aprovechamiento económico al estar destinado su sótano a parqueadero público lo cual será conservado a posterioridad.

Aunque dicho espacio será cedido y adecuado en su placa de cubierta para el espacio público según los requerimientos establecidos en el Acuerdo 48 de 2014 y decretos reglamentarios, su potencial de aprovechamiento económico implica la inversión de recursos económicos adicionales no imputables al monto de la obligación (tales como reformas estructurales al predio en caso de requerirse). Dicha connotación implica que el municipio de Medellín destine en su momento recursos para el mejor y más rentable uso del espacio público, dicha intervención puede hacerse antes, durante, o después de la transferencia que realice el propietario del bien objeto de cesión al Municipio, aclarando que el momento de intervención requiere procedimientos jurídicos diferentes.

Adicionalmente, debido a que el espacio requiere de una inversión cuantiosa para concretar la propuesta de espacio público que incluye la construcción de alcorques y generación de nuevos amueblamientos, se sugiere desde el Plan Parcial que los mismos sean realizados por medio de la estructuración de un esquema de alianza público – privada con el cual se entregue el bien propiedad del municipio para que sea operado por un tercero y que a su vez este realice las intervenciones necesarias para cumplir con los diseños de espacio público realizados por la EDU y aprobados por el DAP, además de la configuración del espacio en concordancia con el modelo

de ocupación. Dicha estructura de negocio obedecerá a un proyecto independiente a la formulación y ejecución del Plan Parcial y estará a cargo de las entidades competentes por parte de la Alcaldía de Medellín, el cual no podrá concretarse hasta tanto las UAU hayan concretado en su totalidad su obligación y el predio haya sido material y jurídicamente cedido al municipio de Medellín.

En el caso de que existiera interés de invertir recursos del Municipio de Medellín, con anterioridad al pago de las obligaciones urbanísticas y la entrega del ARO al Municipio de Medellín, para realizar las adecuaciones descritas anteriormente sobre el parqueadero o su placa de cubierta (la cual está afectada al uso público y se usa como tal en la actualidad), y que en cualquier caso pasará a ser completamente pública mediante el pago de obligaciones como área objeto de cesión por parte de los desarrolladores, se recomienda lo siguiente:

- La EDU como propietaria del bien inmueble puede otorgar permiso de intervención a favor del Municipio de Medellín para que realice la obra de mejoramiento y adecuación del espacio público.
- En dicho permiso se consignará que el mayor valor generado sobre el bien inmueble no tendrá incidencia en la valoración de la cesión urbanística a cargo de los respectivos titulares de licencia de urbanización en modalidad de reurbanización de las UAU, es decir se generará un reconocimiento expreso de la mejora a favor del Municipio de Medellín.

Así mismo, se ha identificado como una acción estratégica frente a la sostenibilidad económica del territorio el mantener la operación del parqueadero luego de culminarse las actividades y obras incluidas dentro de la propuesta de Operación Urbana Especial y de darse el proceso de entrega material y formal al municipio de Medellín por parte de los desarrolladores privados a través del pago de obligaciones de cesión de suelo planteado en el presente plan parcial, toda vez que el aprovechamiento del espacio público se encuentra autorizado por el POT como se enuncia a continuación:

- Según el artículo 544 del Acuerdo 48 de 2014, reglamentado en el Decreto 2148 de 2015, *“... actualmente, la utilización del espacio público no representa una retribución económica significativa al Municipio de Medellín, con la cual se garantice su recuperación y mantenimiento; por tanto, se hace necesario, establecer las herramientas y procedimientos que aseguren la cualificación y sostenibilidad de los espacios públicos y el paisaje urbano, a partir de una explotación ordenada y racional, definiendo una retribución económica derivada de su aprovechamiento o utilización”*. Así mismo, la

ciudad creó a la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas APP, desde cuya estructura se podrían generar y promover dichas acciones sobre el espacio público, o por una entidad del conglomerado municipal que pueda ejercer su operación. Es por lo anterior que seguir rentabilizando el parqueadero existente, a futuro podría constituirse en una fuente adicional de recursos para la Alcaldía de Medellín que permitan no sólo garantizar la administración y mantenimiento de las áreas públicas del territorio objeto de formulación, sino que también se podrían generar excedentes de dinero para reinvertirse en el mismo territorio.

Adicionalmente, desde el modelo de ocupación propuesto por el plan parcial no se estableció la posibilidad de generarse nuevas celdas de parqueo para visitantes de la zona dentro de las UAU a desarrollarse, dado que el parqueadero ya existente podría cubrir esta necesidad en el territorio, además de brindar el servicio a las áreas aledañas del área de estudio, lo cual cobra importancia teniendo presente la localización del mismo al hacer parte del centro tradicional y representativo de la ciudad, y al poder hacer parte de la estrategia de movilidad dentro del centro como área de parqueo receptora para que los ciudadanos en este punto puedan articularse a los sistemas de transporte público masivo presentes en el área.

4.7.5 Norma Volumétrica

A continuación, se realiza un recuento de la norma básica aplicable al territorio de intervención, teniendo presente el Acuerdo 048 de 2014 (POT) y los Decretos 2053 de 2015 (Macroyecto Rio Centro – Subzona 3 - Centro Tradicional), el cual fue adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018, y con base en la misma, se definen los lineamientos básicos para el desarrollo y el cumplimiento del modelo de ocupación propuesto:

Código polígono de tratamiento en el cual se localiza el área de intervención:
Z3_CN1_2

4.7.5.1 Índice de ocupación máximo y mínimo

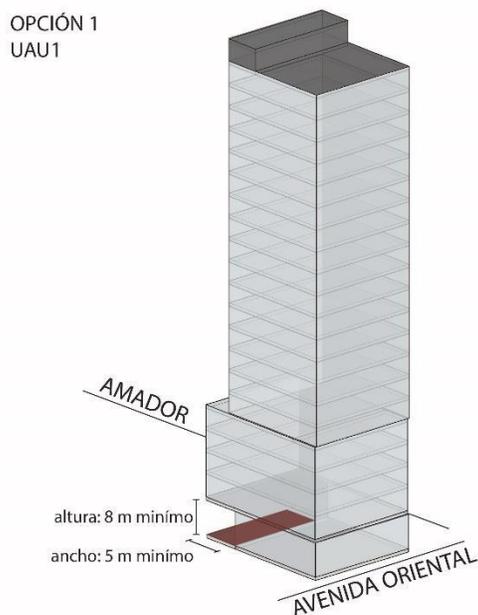
Según lo establecido en el Decreto 2053 de 2015, en su artículo 344, no se tendrá una exigencia de ocupación mínima. En cuanto a la ocupación máxima se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 282 del Acuerdo 048 de 2014 – POT en función del modelo de ocupación propuesto, sin perjuicio del cumplimiento de normas de retiros, es decir, el 80% del área neta del lote para conformación de

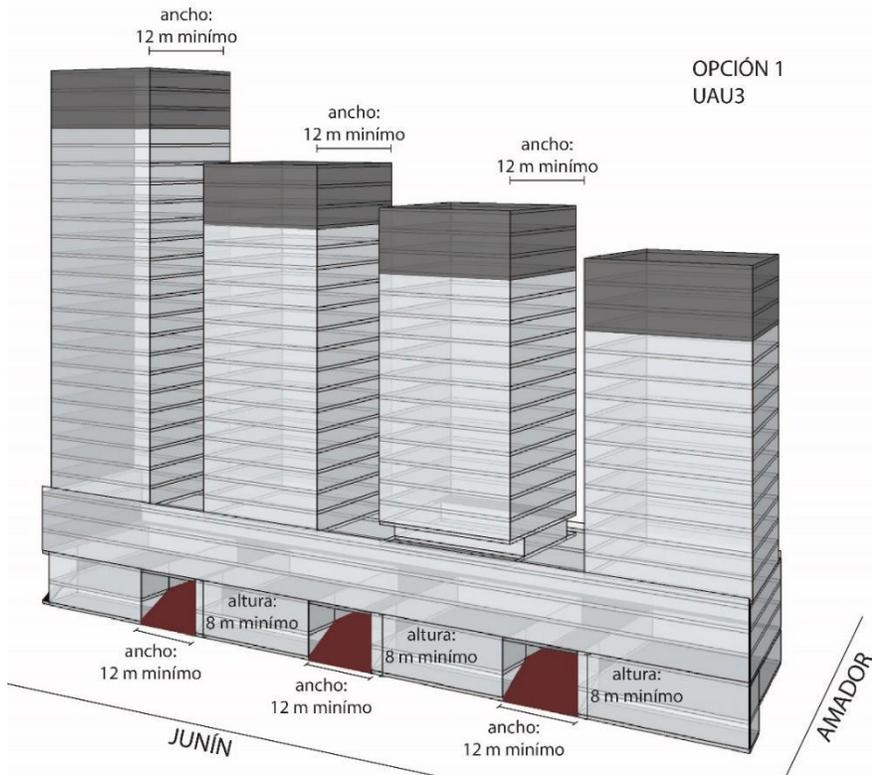
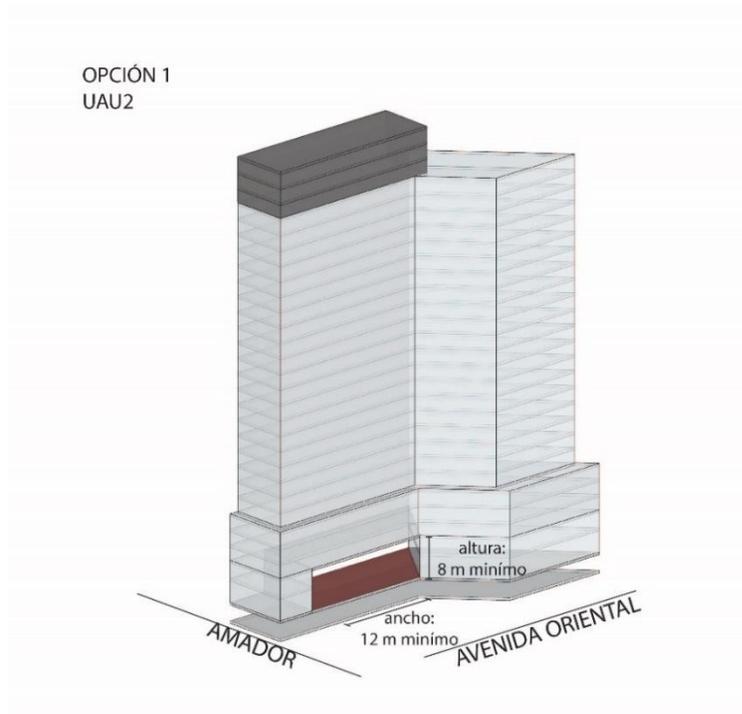
plataforma y 60% del área neta del lote para conformación de la torre. Para el caso específico del Plan Parcial Parque de San Antonio, este cálculo se debe realizar sobre el Área Neta Total (UAU + ARO), definida en el capítulo 4.2.5. Descripción del Área Neta del presente documento.

En cumplimiento de lo anterior, se deberá respetar el área de huellas privadas definidas por el proyecto como área máxima de ocupación descrita en el subtítulo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del presente documento para las plataformas y torres a proponerse en las UAU y al Plano denominado OU_SA_03_Huellas_Futuras_T

4.7.5.2 Paramentalidad Urbana

Deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada de los ejes viales estructurantes establecidos en el artículo 38 del Decreto 1006 de 2018 correspondientes a las UAU 1 y 2, respetando el límite establecido por las huellas privadas.

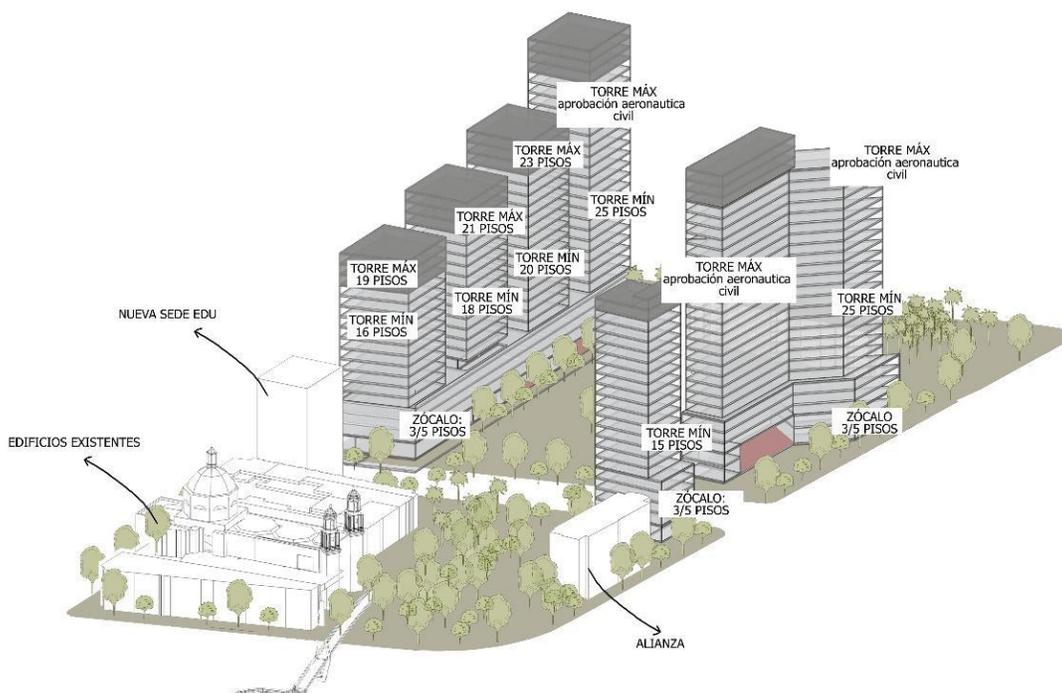




4.7.5.3 Altura

Las alturas de las edificaciones en el Parque San Antonio se regirán por las siguientes disposiciones:

Para mantener un perfil urbano acorde con el entorno y en equilibrio con el espacio público, en aplicación de los aprovechamientos medios, la altura máxima no deberá superar los 25 pisos en aplicación de los aprovechamientos medios. De igual manera se aclara que en aplicación de los aprovechamientos máximos, las edificaciones que se pretendan desarrollar superando la altura antes mencionada deberán respetar los límites impuestos por la Aeronáutica Civil, en aplicación de lo establecido en el Decreto Municipal 266 de 2006^o la norma que lo modifique o sustituya.. Así mismo, a continuación se especifican las alturas permitidas para cada UAU:

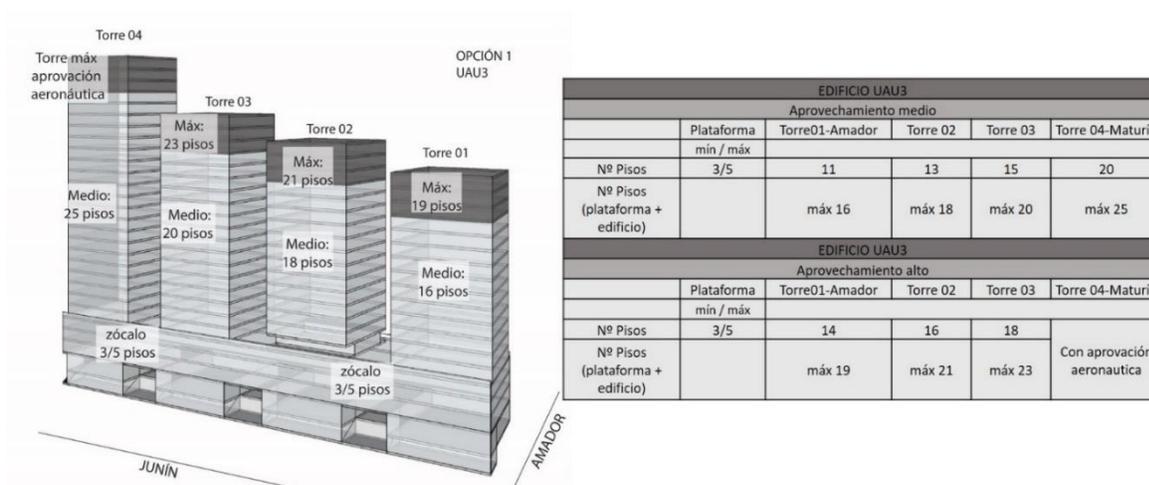


Para el caso específico de la UAU 3 localizadas sobre el eje de la Carrera 49 Junín, con el fin de mantener un perfil urbano acorde con el entorno y en equilibrio con el espacio público, se deberá desarrollar como mínimo tres torres con uso predominante de vivienda, cuya plataforma deberá tener como mínimo 3 pisos y máximo 5 pisos (desde el nivel de acceso del espacio central de

convocatoria del parque) y deberá tener un nivel inferior de plataforma bajo la misma la cual generará comunicación directa con la Carrera Junín y se encontrará a nivel de la misma, por lo tanto la plataforma podrá quedar de 5 niveles en total como máximo.

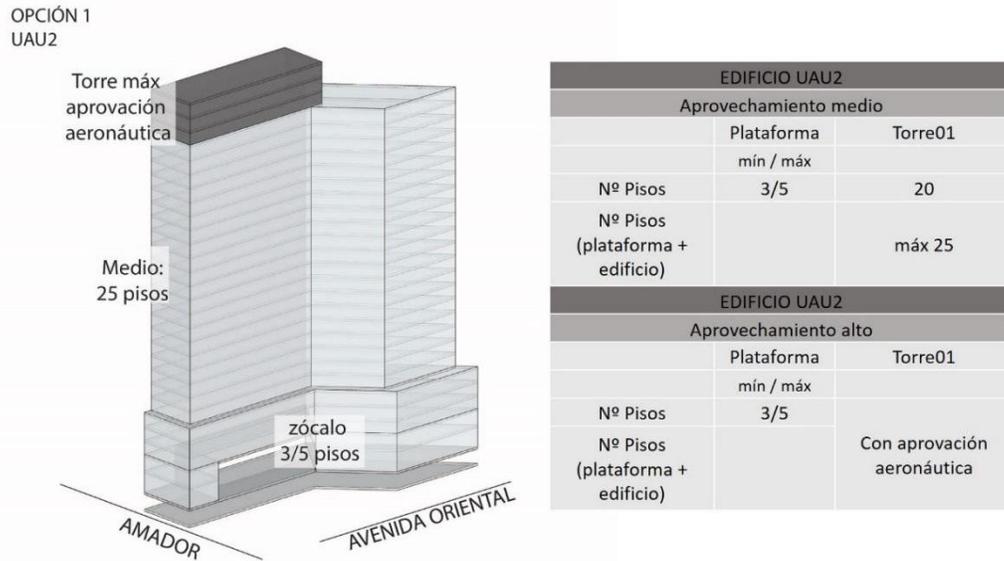
De igual manera, para la UAU 3, las torres se dispondrán de manera escalonada tanto para la aplicación de los aprovechamientos Medios como para los aprovechamientos máximos (los cuales están descritos en el Subtítulo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del presente documento), donde, en aplicación de los aprovechamientos medios la altura máxima de la primera torre ubicada hacia el eje vial de Amador no deberá sobrepasar una altura de 11 pisos, y en aplicación de los aprovechamientos máximos no podrá sobrepasar 14 pisos.

Lo anterior con la finalidad de promover un perfil urbano escalonado que conjuntamente con el edificio de la nueva Sede EDU identificado con cobama 10130240011 y el templo de San Antonio guarden una relación y proporción adecuada. La altura de las torres siguientes podrá aumentar progresivamente, de tal manera que la última torre que se desarrollará hacia la zona norte del área de intervención (hacia la vía Maturín), donde la misma podrá llegar a la altura máxima de 20 pisos en aplicación de los aprovechamientos medios, y podrá superar esta altura sin sobrepasar los límites establecidos por la Aeronáutica Civil para la zona en aplicación de los aprovechamientos máximos; lo anterior según la siguiente ilustración:

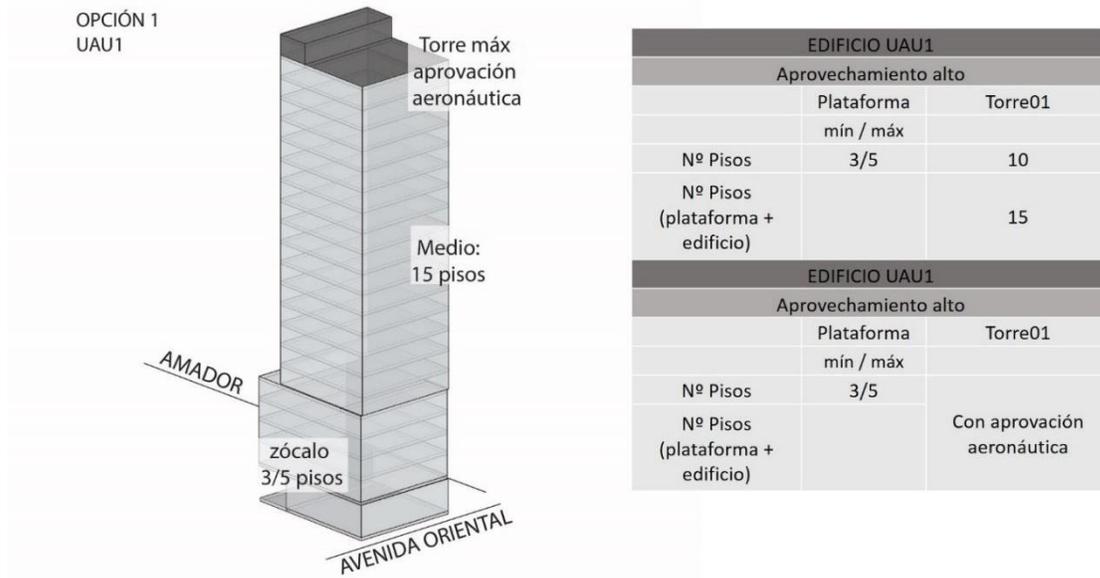


Para el caso específico de la UAU 2, se deberá desarrollar una plataforma de mínimo 3 pisos y máximo de 5 pisos (según lo establecido en el artículo 40 del

Decreto 1006 de 2018). Se propone una sola torre tanto para la aplicación de los aprovechamientos Medios como para los aprovechamientos máximos (los cuales están descritos en el Subtítulo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del presente documento). La altura de la torre sumada a la altura de la plataforma no podrá superar los 25 pisos en aplicación de los aprovechamientos medios, y no podrá superar los límites establecidos por la Aeronáutica Civil para la zona en aplicación de los aprovechamientos máximos, lo anterior según la siguiente ilustración:



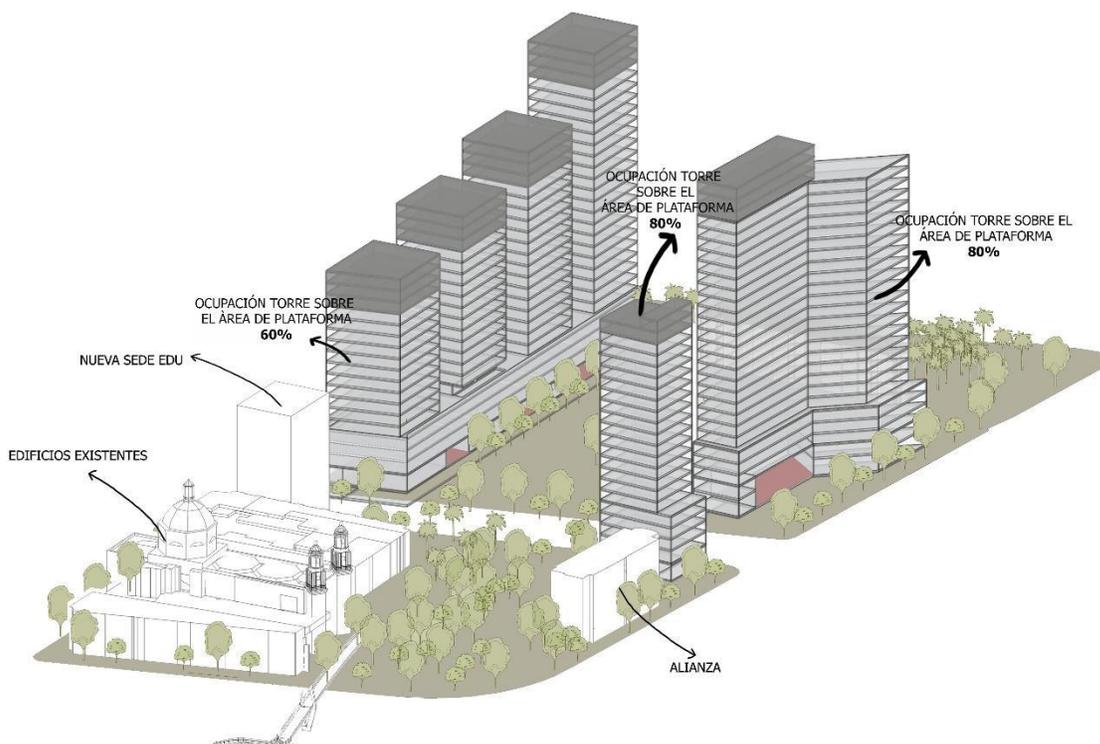
Para la UAU 1 es opcional la conformación de la plataforma, en cuyo caso tendrá una altura mínima de 3 pisos y una altura máxima de 5 pisos. La altura de la torre, en aplicación de aprovechamientos medios será como máximo de 15 pisos, y en aplicación de los aprovechamientos máximos no podrá superar los límites establecidos por la Aeronáutica Civil.



En ningún caso podrán superarse los aprovechamientos establecidos por el reparto de cargas y beneficios para el respectivo plan.

4.7.5.4 Plataforma y zócalo urbano

Plataforma: Según lo establecido en el artículo 348 del Decreto 2053 de 2015, corresponden a la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. El índice de ocupación de la plataforma siempre es superior al de la torre, tal como lo muestra la siguiente figura:



Conformación de plataforma: Acogiendo lo establecido en el artículo 39 del Decreto 1006 de 2018, la conformación de plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 3 Centro Tradicional, así como en la totalidad del área de intervención. Frente a las características de la plataforma, en ninguno de los niveles que la conforman se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales, en ningún caso, la plataforma podrá alcanzar menos de tres (3) pisos o quince (15) metros de altura ni más de 5 pisos o 25 metros de altura, y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área del área de intervención del presente plan parcial. Las Anteriores disposiciones se deberán acotar o actualizar de acuerdo a las modificaciones que se puedan realizar por parte del Departamento Administrativo de Planeación al decreto 2053 de 2015 Macroproyecto Río Centro.

Específicamente para la UAU 1 localizada sobre el eje estructurante Avenida Oriental y cuyo frente es menor a 15 metros no estará obligado a la conformación de la plataforma y la torre.

Se permitirá plataforma con una altura mínima de 3 pisos o 15 metros de altura y máxima de 5 pisos o 25 metros de altura, en las edificaciones localizadas en los ejes viales de la tabla de ejes viales estructurantes de la presente subsección, y su

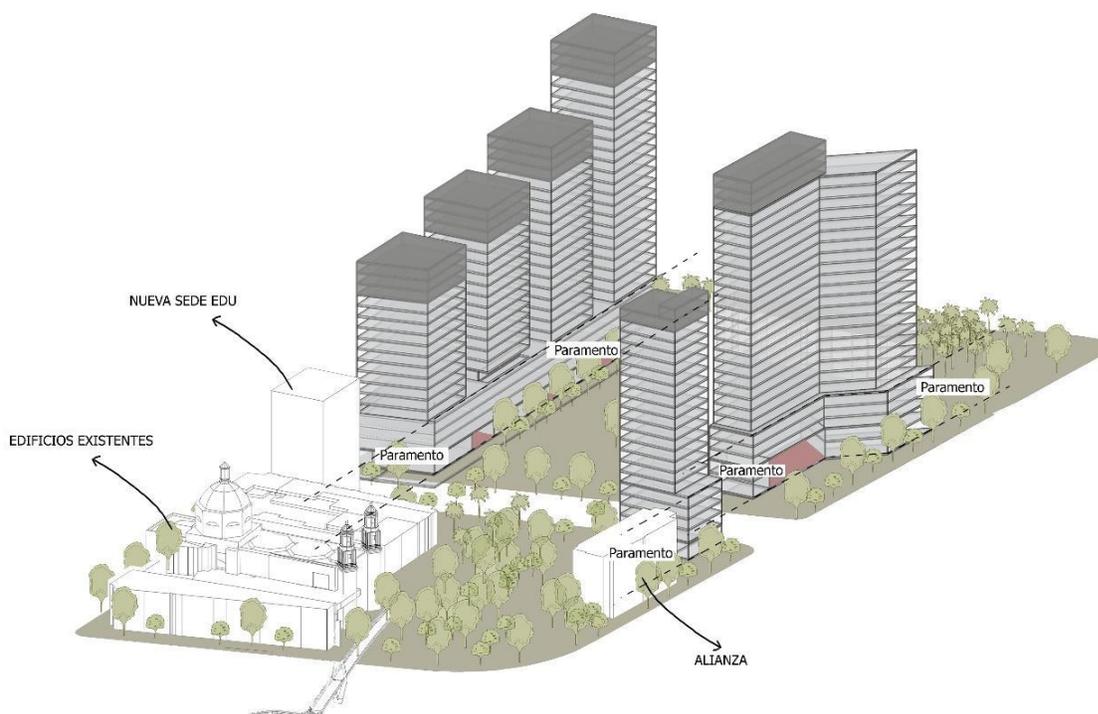
índice de ocupación será máximo el 80% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística

Los Ejes viales estructurantes del área de planificación son los siguientes:

	<u>Nombre Vía</u>	<u>Nomenclatura</u>	<u>Jerarquía</u>	<u>Tratamiento</u>	<u>Nº Pisos Plataforma</u>	
					<u>min</u>	<u>max</u>
<u>CARRERAS</u>	<u>Av. Oriental</u>	<u>CR. 46</u>	<u>Artería - Servicios</u>	<u>CN</u>	<u>3</u>	<u>5</u>
<u>CALLES</u>	<u>Av. San Juan</u>	<u>CL 44</u>	<u>Artería</u>	<u>CN</u>	<u>3</u>	<u>5</u>

Continuidad de la plataforma: Se acogen lo establecido en el Decreto 2053 de 2015 en su artículo 352 frente a la continuidad de la plataforma, garantizando la continuidad de la misma, como mínimo, en un 80% de la longitud del lote en el costado que se localice hacia las vías o espacio públicos.

El 20% restante podrá dejarse como área libre en cualquier parte de la plataforma, a excepción de las esquinas (entendidas como la confluencia de dos vías públicas); en las cuales deberá garantizarse un 80% de esa área en zona verde que podrá contar con cubiertas ligeras como pérgolas o lonas y en todos los casos contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público.



Zócalo urbano: Según lo establecido en el artículo 41 del Decreto 1006 de 2018 y los artículos 353, 354 y 355 del Decreto 2053 de 2015, es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público equivalente, como mínimo, al primer piso de la edificación.

En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, podrá localizarse tanto actividades residenciales como parqueaderos en la parte posterior. En ningún caso podrán localizarse parqueaderos hacia la fachada.

La conformación del zócalo urbano será de mínimo los tres (3) primeros pisos, y deberá cumplirse con la Tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2015.

Adicionalmente el zócalo urbano deberá cumplir con los siguientes parámetros:

- Permitir la permeabilidad del espacio público en Primer Piso (hacia el área central del parque). Para esto se deberá respetar un área libre no menor de 29.25% del área de la huella del primer piso y la longitud de esta sobre las fachadas a ejes viales no podrán ser menores a 12 metros, como se ilustra en el siguiente esquema:
En ningún caso, el área libre conformada podrá tener una altura menor a ocho (8) metros, ni una longitud menor a doce (12) metros de frente.
- Garantizar las conexiones urbanas peatonales desde el frente de vía hacia el espacio público.



Fachada de la plataforma y zócalo urbano.

En todos los casos, las fachadas de la plataforma y del zócalo urbano se deberán proyectar abiertas y con una apertura o vano no inferior al 70% de su superficie garantizando la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado. No se admitirán parqueaderos en la fachada del zócalo.

Retranqueo y características

Aplica lo establecido en el artículo 356 del decreto 2053 de 2015, en los casos que se generen retranqueos de hasta los dos primeros pisos de la edificación o de la torre hacia el interior de la plataforma estos serán mínimo de dos (2) metros el cual será opcional , siempre y cuando esté cumpliendo con el retiro a eje de vía.

4.7.5.5 Retiros

Retiro entre fachadas: De acuerdo a lo establecido en el Decreto 2053 de 2015 y en el artículo 351 del Acuerdo 048 de 2014 descrito a continuación:

“La ampliación, adecuación, modificación o restauración de todo proyecto constructivo, aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, deberá diseñarse y construirse con fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea; esto, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas a uso residencial, comercial y de servicios privados y públicos, equipamientos y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales. Cuando las áreas de parqueo al servicio de la edificación se dispongan en los tres primeros pisos no deben dar frente al espacio público. En estos casos, las áreas que den a las fachadas deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.

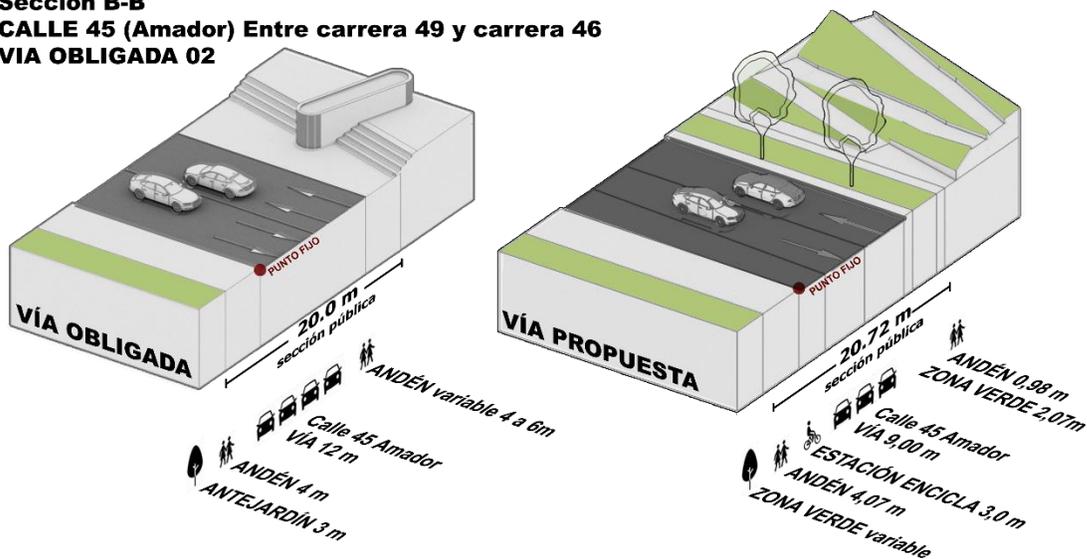
Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y se deberá garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes. Para toda edificación destinada a cualquier uso, la distancia entre fachadas estará relacionada con el tratamiento de sus vanos, ya sean fachadas abiertas, semicerradas o cerradas, así:

1. Ambas fachadas abiertas: doce metros (12,00 m.), tomados a partir de la parte exterior del voladizo, si lo posee.
2. Ambas fachadas cerradas: No requieren retiro, pero en los sectores donde se haya establecido o en caso de existir separación entre ellas, el mínimo debe ser tres metros (3,00 m.).
3. Ambas fachadas semi-cerradas o fachada abierta a fachada semi-cerrada o cerrada: El retiro y la distancia mínima será de seis metros (6,00 m.), incluyendo los voladizos generales de la edificación.”

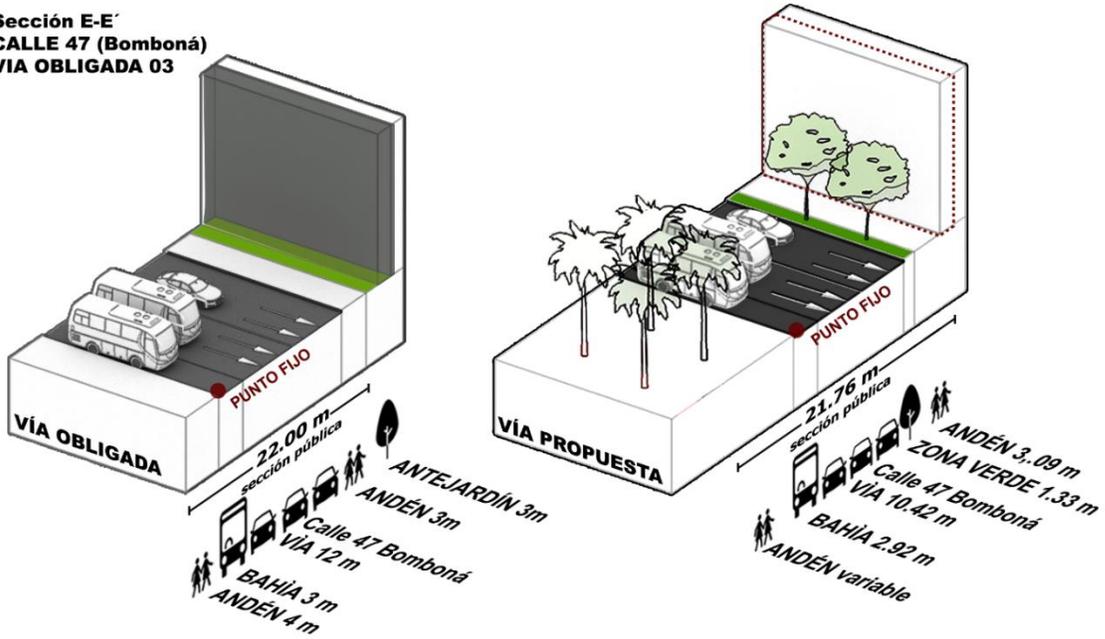
Retiro a eje de vía: El presente plan parcial se acoge a lo dispuesto en el artículo 359 del Decreto 2053 de 2015 descrito a continuación: “Toda edificación que sea mayor a cinco (5) pisos o veinte (20) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, según plano de proyectos viales y secciones viales del Macroproyecto. En los casos en que 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.”

Para el área de intervención del parque San Antonio las secciones viales a tener en cuenta para estos retiros son las ilustradas a continuación:

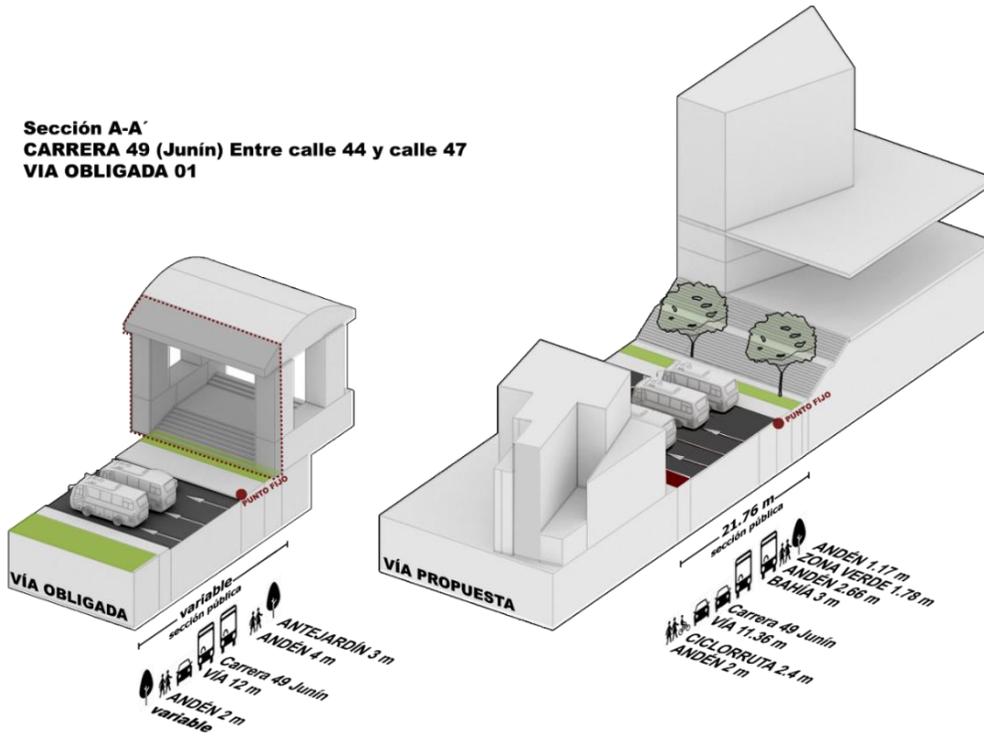
Sección B-B'
CALLE 45 (Amador) Entre carrera 49 y carrera 46
VIA OBLIGADA 02



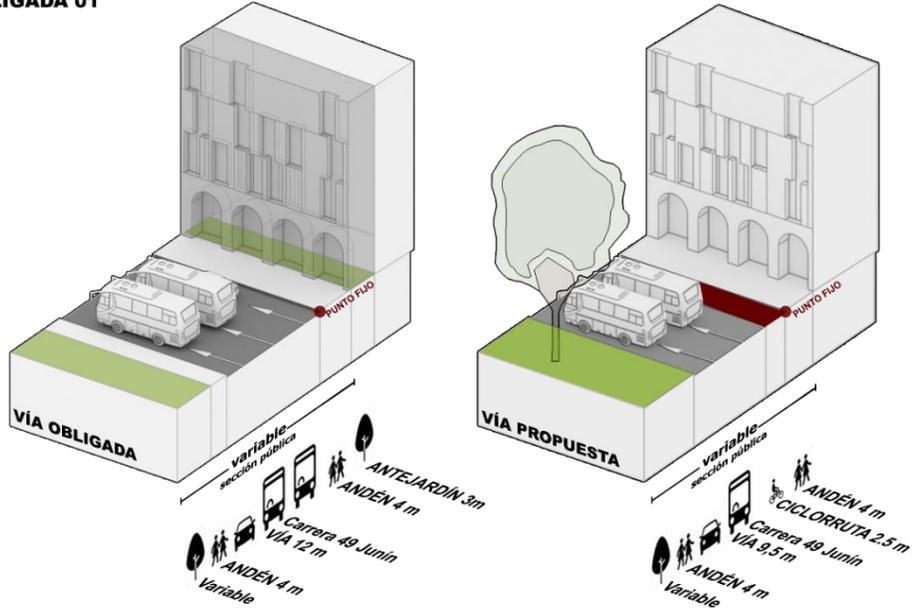
Sección E-E'
CALLE 47 (Bomboná)
VIA OBLIGADA 03



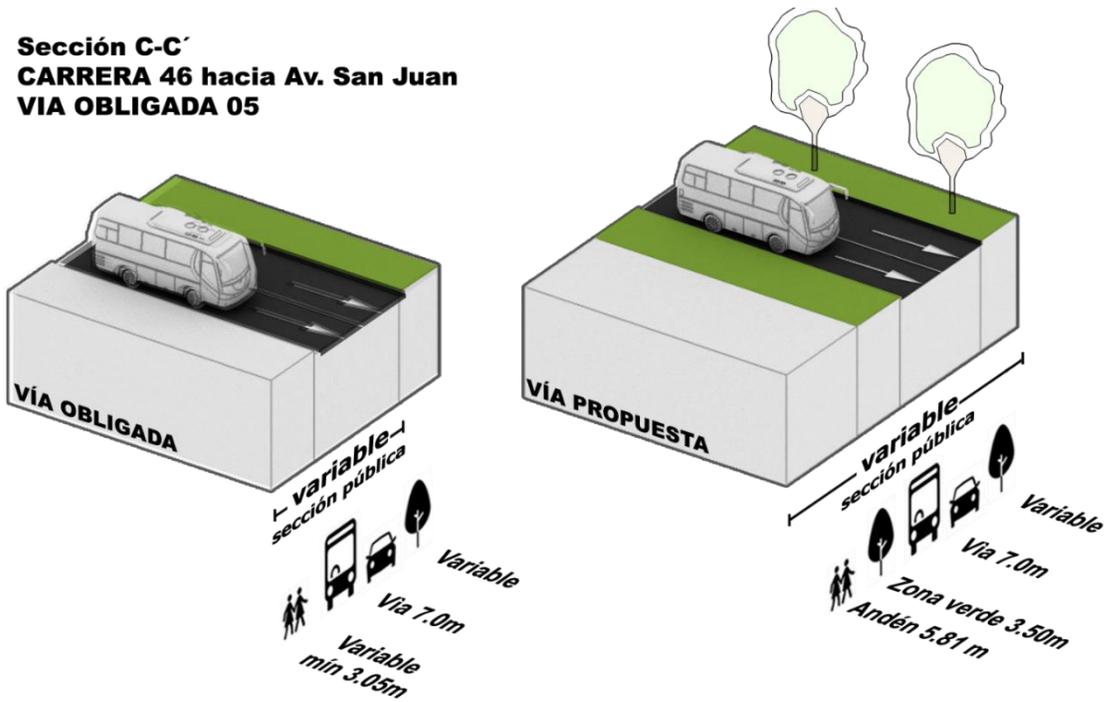
Sección A-A'
CARRERA 49 (Junín) Entre calle 44 y calle 47
VIA OBLIGADA 01



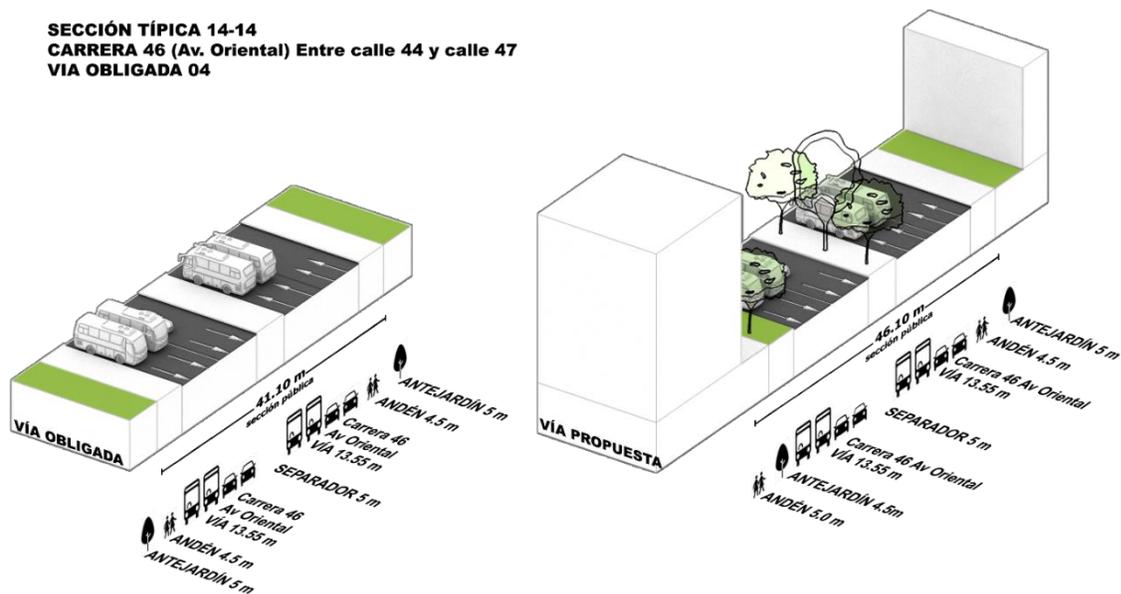
Sección A-A'
CARRERA 49 (Junín) Entre calle 45 y calle 44
VIA OBLIGADA 01



Sección C-C'
CARRERA 46 hacia Av. San Juan
VIA OBLIGADA 05



SECCIÓN TÍPICA 14-14
CARRERA 46 (Av. Oriental) Entre calle 44 y calle 47
VIA OBLIGADA 04



Retiro a lindero de unidades de actuación urbanística.

Según lo descrito en el artículo 357 del Decreto 2053 de 2015 “... se entiende por *linderos* la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística (UAU) “

Las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m², y las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.

“Parágrafo 1. Cuando las edificaciones superen los catorce (14) pisos o treinta y ocho (38) metros de altura, deberá tener un retiro a lindero de tres (3) metros adicionales a partir de la altura mencionada.”

En los costados por los cuales la UAU límite con un espacio público existente o proyectado, no deberá cumplir con el retiro a lindero en dicho costado.

4.7.5.6 Fachadas

Tratamiento de Fachada: Según lo descrito en el artículo 364 del Decreto 2053 de 2015, “...para efectos de la presente reglamentación, 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.

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

Las fachadas hacia vías y espacio público existente o proyectado deberán garantizar la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos, en caso de que la edificación no cuente con la 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”.

Cerramientos: Teniendo presente lo establecido en el artículo 366 del Decreto 2053 de 2015, “...se deberá garantizar la paramentalidad hacia las vías relacionadas en la Tabla Ejes viales estructurantes de la presente subsección, en desarrollos urbanísticos con usos residencial, mixtos o de usos diferentes al residencial... También deberá garantizarse esta paramentalidad hacia las plazas, parques recreativos, parques cívicos, zonas verdes de recreación existente y propuesta desde este Macroproyecto.

En estos casos el paramento de la edificación hará las veces de cerramiento, a excepción de las plataformas que cuenten con una continuidad de fachada del 80%, donde el 20% restante cumplirá con las características reglamentadas en la presente sección.

En aquellas áreas en donde no es de obligatorio cumplimiento de 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 centímetros (1.60cm), bien sea en muro o seto vivo, permitiendo la visibilidad hacia y desde el interior. No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares y no podrán contar con muros protegidos por serpentinas corto punzantes, serpentinas de acero, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, o elementos similares. Adicionalmente se cumplirá con las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios”.

4.7.5.7 Conexiones aéreas entre edificaciones

Acogiendo lo descrito en el artículo 367 del Decreto 2053 de 2015, “... los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada Unidad Actuación Urbanística podrán contar, previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, con conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel.

Las conexiones horizontales aéreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- 1. Tener un ancho mínimo de dos (2) metros y un máximo de cuatro (4) metros.*
- 2. Contar con piso antideslizante.*
- 3. Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.*
- 4. La conexión podrá ser cubierta y tener cerramiento, siempre y cuando conserve buenas condiciones de iluminación y ventilación. El cerramiento podrá ser con paredes vidriadas, pero en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque o materiales similares.*
- 5. No puede localizarse sobre espacios públicos o vías”.*

Permiso de ocupación del espacio aéreo: Según lo establecido en el artículo 369 del Decreto 2053 de 2015, “... para la aprobación de la conexión aérea entre edificaciones, el desarrollador deberá obtener licencia de intervención y ocupación del espacio público, con el proyecto arquitectónico y estructural de la conexión a realizar, para su respectiva evaluación y autorización...” lo cual deberá realizarse ante el Departamento Administrativo de Planeación o la entidad que haga sus veces.

“... En todo caso, de no cumplirse con los parámetros de diseño y uso establecidos en la licencia, la autoridad de control urbanístico podrá, en cualquier momento, retirar dicha autorización, aplicando el procedimiento de sanciones respectivas, según el caso”.

Teniendo en cuenta que la norma volumétrica expuesta en el presente subtítulo fue realizada teniendo como base lo definido en el Decreto 2053 de 2015, cualquier norma que lo modifique o sustituya podrá ser tenida en cuenta para realizar el desarrollo de las UAU descritas en el presente documento, sin perjuicio del cumplimiento de las estrategias dadas en el presente subtítulo referentes a la conectividad y articulación al espacio público propuesto desde el modelo de ocupación del plan parcial.

4.8 COMPONENTE SOCIAL

De acuerdo a las problemáticas identificadas en el diagnóstico y con el fin de establecer una ruta de trabajo con los actores identificados en el Parque, se propone una estrategia de interacción social alrededor de las intervenciones físicas a realizar, dentro de los desarrollos públicos y privados propuestos desde el modelo de gestión asociada, gestión interinstitucional y activación socio-cultural; por medio de la cual se atraerán nuevos actores, además de generar nuevas interacciones entre los Moradores existentes en el Parque.

Finalmente, estas acciones tendrán como propósito transformar y promover la apropiación equitativa, diversa y corresponsable del Parque; donde la intervención física sea la excusa para generar nuevas interacciones sociales; además en el cual las diferentes secretarías y dependencias que conforman la administración municipal puedan verse articuladas, por medio de la implementación de jornadas que sirvan de canal para la apropiación del espacio público, promover nuevos espacios de organización social y generar nuevas dinámicas respecto al uso y aprovechamiento racional del suelo y las actividades que en este se desarrollen.

Con el ánimo de lograr, desde el componente social, la optimización de los beneficios y la mitigación de los impactos negativos que traerá la intervención del Parque de San Antonio, para los moradores y la población de la ciudad es necesario tener presente las siguientes recomendaciones; las cuales se generaron a partir del análisis social realizado en la fase diagnóstica para el proyecto:

Tabla 16. Problemáticas desde las categorías de análisis.

Categoría de análisis	Problemática
Condiciones de seguridad / Percepción social	La principal problemática en el sector es la seguridad y la percepción negativa que tienen los actores frente a la misma.
Dinámica residencial y apropiación del sector / Condiciones del espacio público	La dinámica residencial y de apropiación ausente en el parque genera mayores niveles de inseguridad y propicia el deterioro socio-espacial del sector.

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano

4.8.1 Beneficios sociales esperados desde el modelo de ocupación

Con la transformación del parque se pretenden crear espacios y usos en beneficio de la seguridad mediante las siguientes premisas:

- La importancia de retomar y reinterpretar el modelo de ocupación actual adicionando nuevos usos como la vivienda, con el fin de propiciar que las

personas que lo habitan sean los actores principales para ejercer y aportar el control en la seguridad, promoviendo actividades durante el día y la noche para que exista un permanencia en los sitios públicos, una apropiación y por consiguiente esta estrategia aporte a los factores que permitan la sostenibilidad del espacio en el tiempo.

- A través de la renovación del espacio público, proporcionando mayores espacios de sombra que permitan hacer más fresco el lugar, el aumento de zonas para vegetación y áreas verdes, adicionando más arborización que permita mitigar el ruido de las vías que lo rodean, creando sitios de esparcimiento, recreación e instalaciones amables y en concordancia a las características y nuevas dinámicas que se buscan promover en el sector.
- Promover la generación de espacios comerciales de diferentes actividades que ofrezcan oferta para que diversas personas y grupos sociales habiten el sector, constituyendo un espacio incluyente y habitado, mitigando los factores que generan la inseguridad con la llegada de nuevos habitantes que lleguen a sumarse al territorio actual.
- Promover que el parque, por medio de su renovación, vuelva a consolidarse como un hito de ciudad y como punto de referencia, encuentro y reunión para los habitantes de Medellín.

4.8.2 Estrategias de intervención desde el componente social

Se hace necesario entonces revitalizar el espacio público, cambiar los usos del parque y transformar la idea colectiva frente a que es un espacio inseguro; esto se detona por medio de la instalación de una agenda cultural permanente con mecanismos de apropiación que permitirá jalonar la presencia de otras poblaciones como los jóvenes, niños y las mujeres, que son en general los menos notorios y quienes podrían auspiciar condiciones de “sensación de seguridad”.

Para ello se deberá entender una oferta socioeconómica que apoye la permanencia de una agenda cultural permanente. El turismo de ciudad y la instalación o fortalecimiento del patrimonio arquitectónico, potenciar las zonas verdes y de estancia; las cuales a su vez podrían fortalecer el comercio formal y otras actividades económicas más amigables con el sector.

Además de ello, como una de las posibles soluciones que proponen la comunidad, parte de un acompañamiento más constante de la policía en cada uno de los cruces viales, instalación de cámaras en lugares estratégicos que permitan la judicialización e individualización de los diferentes actores, así también como realizar una alianza

estratégica entre las diferentes Secretarías de la Alcaldía que permitan cambiar la percepción ciudadana respecto a las problemáticas enunciadas.

Es importante además atraer al Parque la población universitaria y potenciar el uso residencial, lo que podría estimular actividades que vinculen a estas poblaciones para movilizar mecanismos de apropiación que generen un sentimiento de seguridad colectivo. Así mismo, será necesario que las autoridades competentes acompañen estos nuevos escenarios de agenda cultural para que el proceso en sí no pierda credibilidad ante la ciudadanía.

Es así como con el propósito de generar mayor cohesión entre los diferentes actores estratégicos, se propenderá por la articulación interinstitucional procurando en todo sentido, dar respuesta a las problemáticas más latentes del territorio; con el único propósito de mejorar las condiciones de calidad de vida de los moradores, posibilitar un mejor aprovechamiento del espacio y el mejoramiento del entorno a través de la renovación urbana.

Es por ello que se tendrán como ejes estructurantes, los beneficios sociales planteados desde el modelo de ocupación mencionados anteriormente para la Operación Urbana Especial del Parque San Antonio; los cuales buscarán reinterpretar el modelo de ocupación actual, adicionando nuevos usos como la vivienda, renovando el espacio público, promoviendo la generación de espacios comerciales; lo cual permitirá consolidar al Parque San Antonio como hito de ciudad, siendo un punto de encuentro y estancia para los residentes de la comuna 10 La Candelaria y habitantes de la ciudad.

Considerando lo anterior, se plantean las siguientes estrategias desde el componente social para responder a estos asuntos claves identificados desde el diagnóstico consideran la importancia de rehabilitar el Parque San Antonio, para rehabitarlo desde las nuevas dinámicas que se puedan generar en este a partir de las siguientes premisas:

Tabla 17. Recomendaciones desde la estrategia de intervención.

Estrategia de intervención	Propuesta
Nuevos actores	Activar la interacción socio-cultural en el parque a partir de una agenda permanente que convoque a múltiples actores para múltiples actividades

Protección a moradores con base en la PPPMAP	Proteger a los moradores , por lo que se propone realizar una caracterización socio-económica con base en el protocolo de protección a moradores de la política pública, que permita identificar y caracterizar a los moradores, sus actividades y el impacto que la intervención generará en sus modos y medios de vida. Así como las particularidades que se dan con la apropiación material y simbólica del parque por parte de la comunidad Afro.
Alianzas público / privadas Cambio de usos	Propiciar la gestión asociada para el desarrollo del modelo de ocupación propuesto, entregando información clara y oportuna según el interés de cada grupo de actores identificado.
Gestión interinstitucional	Promover la articulación para ofrecer estrategias claras y sinérgicas frente a los impactos que se identifiquen, movilizar la agenda socio-cultural permanente y fortalecer los procesos y dinámicas en el parque desde la articulación entre todas las dependencias de la Administración Municipal.

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano

4.8.3 Gestión interinstitucional

Considerando que las problemáticas identificadas en el Parque San Antonio, son multicausales y por tanto requieren una intervención desde diferentes aspectos, se plantea la necesidad en la etapa de formulación del Plan del Parcial generar una propuesta para la articulación y gestión interinstitucional, que pueda dar respuesta a estas conforme a la priorización de las mismas por parte de los Moradores del Parque, esto con el propósito de promover la inclusión y participación en las diferentes etapas del proceso de acompañamiento social que se deriva de proyecto.

Por tanto, se relacionan acciones que podrían desarrollarse en el marco de la articulación interinstitucional; acorde a los objetivos, programas y acciones relacionadas hacen parte de los lineamientos impartidos desde el POT y la PPPMAEP. Las cuales conllevan a implementar la estrategia de apropiación y activación del Parque San Antonio. Por otro lado estaría la oferta de las secretarías y dependencias de la Administración Municipal, para el centro de Medellín enmarcados en la apuesta por la intervención y transformación del centro de la ciudad.

Es así como a partir del proceso de acompañamiento liderado por la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, se ha identificado con las secretarías y dependencias de la Administración Municipal, la oferta de programas, proyectos y actividades para el centro de Medellín. Sin embargo, es necesario aclarar que su implementación para el Plan Parcial Parque San Antonio dependerá de la priorización de las secretarías o

dependencias responsables; además de la relación del contexto del Parque, con el objetivo del programa, proyecto o actividad a implementar.

Las siguientes graficas finalmente, mostraran la relación de programas, proyectos, acciones o actividades que pueden implementarse en el Parque; esto desde el POT y la PPPMAEP y la oferta de las secretarías o dependencias de la Alcaldía, los cuales servirían de carta de navegación para la selección de oferta acorde al parque; con el propósito de iniciar una gestión y articulación para la revitalización del Parque San Antonio. (Ver Anexo C Programas y proyectos POT PPPMAEP).



Gráfico 10. Programas POT y PPPMAEP.

Fuente: Tomado del POT artículo 457 y de los programas de la PPPMAEP

Desarrollo económico Asesoría y acompañamiento a empresarios y emprendimientos Ferias del emprendimiento
Agencia APP Gestión del patrimonio alianzas público privadas
Juventud Medellín en la cabeza
Inclusión social y DDHH Atención a los grupos poblacionales vulnerables
Educación Programa entornos protectores La escuela busca al niño MOVA
Seguridad y convivencia Articulación para el Plan de Acción Territorial en Seguridad
DAGR Planes de Gestión del Riesgo Atención en desastres
ISVIMED Política pública de Inquilinatos Mejoramiento de vivienda
Mujeres sensibilización en violencias basadas en género Autonomía económica Mujeres líderes
Gerencia del Centro Gestión y promoción del centro tradicional Iglesias cantantes Centros del centro
Salud Salud Pública Dirección Técnica de Planeación en Salud
Participación Formación sociopolítica Semilleros infantiles Formación en control social Escuela de la participación (Telecentro móvil)
Gobierno local Gestión de problemáticas de convivencia y acuerdos con comerciantes de la noche Intervenciones pedagógicas sobre problemáticas de convivencia Comité de la implementación del Plan de acción
Subsecretaría de Espacio Público Atendiendo a los vendedores informales afectados por la intervención del centro

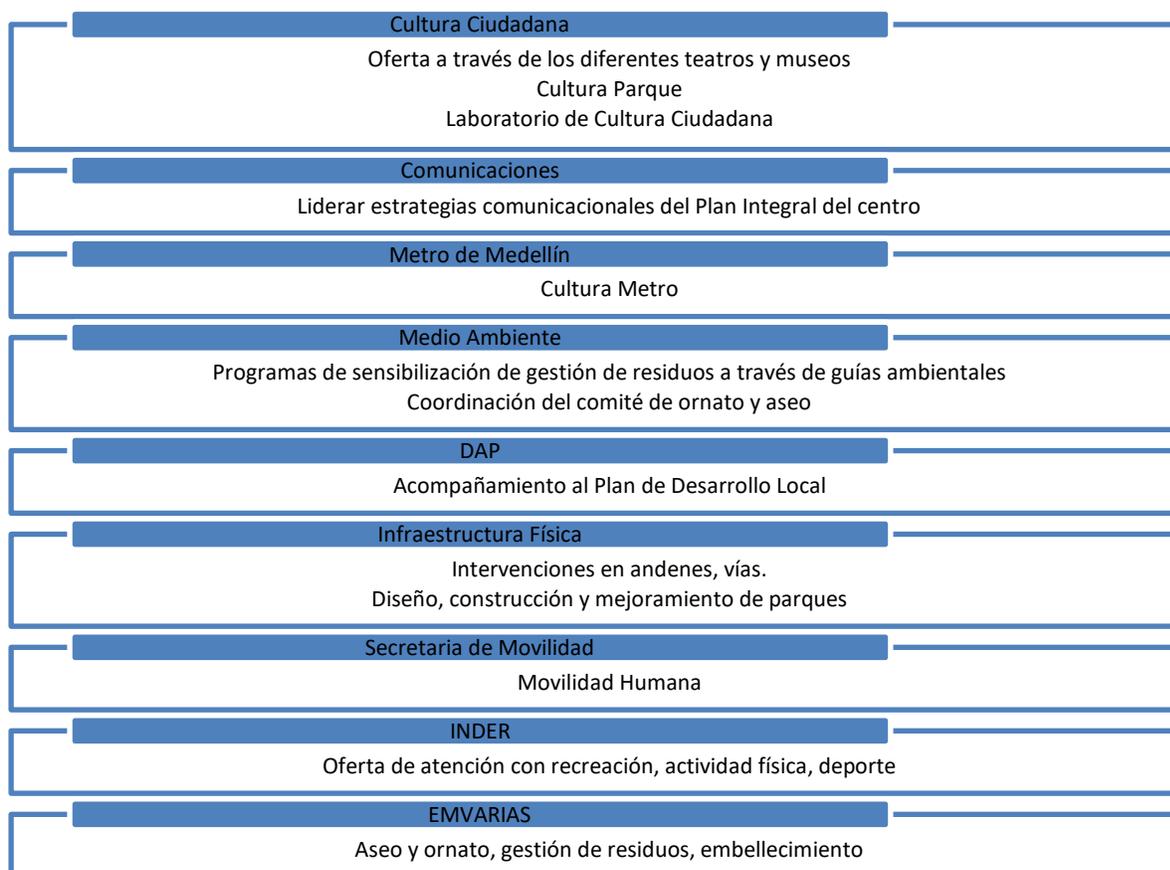


Gráfico 11 Oferta Secretarías y/o Dependencias para el centro de Medellín

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano, con base en la oferta institucional de la Alcaldía de Medellín

4.8.4 Propuesta modelo de gestión asociada del suelo

Con la intención de diferenciar las actividades de acuerdo con los actores existentes en el Parque, se hará una clasificación de los mismos; con el fin de identificar sus intereses en el proyecto, además de consolidar propuestas y ofertas acordes a su participación durante el desarrollo de la intervención.

Para ello y considerando la definición de morador como “*El morador es aquel que se reconoce como habitante y poblador de un territorio particular y que puede ser impactado por su localización, obra pública o intervención estatal, en áreas destinadas a la renovación, la densificación, el mejoramiento y proyectos de movilidad, entre otros. El POT, Acuerdo 48 de 2014, reconoce como moradores a poseedores, tenedores, propietarios, residentes y aquellos que desarrollan*”

actividades productivas formales e informales en el territorio”;¹⁰se contemplarán los siguientes actores estratégicos, con los cuales se realizarán reuniones de socialización inicial; siendo el escenario para dar a conocer las generalidades del Plan Parcial Parque San Antonio, además de conocer sus intereses, inquietudes o propuestas desde el proceso a seguir.

Orientado este proceso a proporcionar información clara, concreta y real sobre los alcances del proyecto, con respecto al desarrollo de sus predios en el marco del Plan Especial y su vinculación por medio de la gestión asociada, donde a través de la estructuración de *“Esquemas Financieros u Organizacionales en los que los moradores podrán aportar sus derechos que les permitan participar en el proceso de desarrollo y su rentabilidad”* (Artículo 462: Gestión de los Macroproyectos - Acuerdo 048 de 2014 “Plan de Ordenamiento Territorial”); fomentando así la conformación de Alianzas entre el sector público y privado para la implementación del Plan; convirtiéndose además en herramienta principal del desarrollo y renovación del Parque San Antonio.

Tabla 18. Matriz de actores y tipo de vinculación al proyecto

Actores	Tipo de información	Propósito
Propietarios	Detallada, acorde a los intereses de lograr la gestión asociada al proyecto.	*Lograr gestión asociada
Arrendatarios	General en primera instancia, dejando claro los alcances del proyecto; además de promover acorde a sus intereses su vinculación.	*Vinculación al proyecto, acorde al modelo de intervención propuesto.
		*Generar canales de comunicación asertivos, respecto al proceso.
Bulevar de artesanos	General, dejando claro los alcances del proyecto; además de establecer canales de comunicación para su atención en articulación con las dependencias encargadas.	*Generar canales de comunicación asertivos, respecto al proceso.
		*Propender por una articulación interinstitucional en temas de fortalecimiento a su actividad económica.
		*Promover la apropiación del Parque.
Vendedores informales	General, dejando claro los alcances del proyecto; además de establecer canales de comunicación para su atención en articulación con las dependencias encargadas.	*Generar canales de comunicación asertivos, respecto al proceso.
		*Propender por una articulación interinstitucional en temas de fortalecimiento a su actividad económica.
		*Promover la apropiación del Parque.
Comunidad en general	General, dejando claro los alcances del proyecto; la renovación del espacio público y cambios en las dinámicas de uso del suelo actual.	*Generar canales de comunicación asertivos, respecto al proceso.
		*Promover la apropiación del Parque.

¹⁰ <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=navurl://874ad1a7596d3d4968f24c4481664d7e> . Mayo de 2018

Fuente: Empresa de Desarrollo Urbano

Nota: Considerando que la población Afro, tiene presencia en el parque y desarrollan algunas manifestaciones culturales alrededor de las zonas privadas; recibirán la información acorde al grupo de actores donde se encuentren, además de su interés conforme al desarrollo del proyecto.

4.8.4.1 Conformación de grupos de interés

Durante este momento y después de contar con la identificación de los actores estratégicos y sus intereses sobre el proyecto; se definen cuatro grupos de interés con el propósito de abordar una ruta metodológica según el caso.

Es importante diferenciar las definiciones dadas, puesto que ello establecerá el alcance desde la atención que se dará durante el desarrollo del proyecto a cada uno de los grupos relacionados, esto respecto a la gestión asociada, vinculación al proyecto; o desde la articulación interinstitucional y la activación socio cultural. Lo cual permite garantizar el cumplimiento de los principios y enfoques expuestos en la implementación del diseño metodológico y formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas para el Municipio de Medellín – PPPMAEP y en el Acuerdo 048 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente en su artículo 573 sobre “*Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas*”:

- 1- **Gestión de asociatividad a conformidad:** este grupo lo conformarán los propietarios que después de conocer el modelo propuesto para la intervención, desean de manera autónoma dar inicio con el proceso que conlleve a la integración de sus predios para desarrollar lo planteado como aportantes voluntarios de suelo. Este primer grupo tendrá la primera opción de acceso al proyecto como derecho de preferencia.
- 2- **Gestión de asociatividad renuente:** para este caso, harán parte los propietarios de inmuebles que se encuentren reacios al proceso de asociatividad a conformidad, además de no estar dispuestos a proceder con una negociación que conlleve a esta. Por tanto, dichos inmuebles serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la normatividad por parte de las entidades municipales o distritales competentes.
- 3- **Gestión para la vinculación:** con los arrendatarios y los demás actores estratégicos (arrendatarios, comodatarios o demás tenedores sin título de propiedad), a los cuales se les socializó en primera instancia el proyecto y que deseen de manera libre y voluntaria vincularse comercialmente; serán direccionados a la empresa privada encargada del desarrollo inmobiliario; para

que pueda efectuarse su opción de compra. Lo que generaría la opción de permanecer en el Parque para aquellos que sienten arraigo, además de lograr trascender al proceso de renovación conforme al modelo de ocupación propuesto. Estos moradores serán los existentes al momento de detonarse el proceso de Gestión del suelo de cada proyecto específico.

4.8.4.2 Protección a Moradores

Desde el componente social y con el propósito de dar cumplimiento con lo establecido en el protocolo de protección de la PPPMAEP, para la identificación de impactos de las intervenciones sobre los moradores; se realizó la verificación de concordancia y relacionamiento de las fases propuestas desde este documento para el Plan Parcial Parque San Antonio con dicho protocolo.

Por ende una vez se inicie con el desarrollo del proyecto, se implementará el censo de caracterización socioeconómica a los moradores del Parque y actividades económicas y productivas; con el propósito de establecer el direccionamiento de la protección a moradores desde cada escenario de intervención del proyecto, a través de un proceso técnico y participativo en relación a los hechos y derechos de reconocimiento de protección, propuestos para cada unidad económica y productiva; los cuales serán punto de partida desde el análisis de impactos y beneficios de la intervención desde el Plan Parcial.

Así mismo se deberá incluir dentro de la caracterización un acápite que haga alusión a las prácticas de uso y apropiación que tiene la población Afro sobre el parque; con el fin de incluir estrategias sociales y de sostenibilidad que reafirme la importancia de la comunidad Afro en el proceso de renovación del Parque San Antonio.

Este instrumento será aplicado al comercio formal e informal identificado en el Parque, así como a un porcentaje de la población Afro que hace uso del parque; los cuales deberán ser convocados a través de la institución que los represente; en este sentido para el comercio formal será la administración del Parque, quien indique la manera más acertada para el acercamiento y recolección de la información; a su vez la Subsecretaría de Espacio Público será la dependencia competente de convocar a los venteros informales acorde al proceso de caracterización que realiza esta entidad, y la Veeduría Nacional Afrocolombiana, a las personas que consideren pertinentes y que los representen; con el objetivo final de respetar los canales o conductos de información ya establecidos en el territorio.

Para finalizar este proceso de caracterización, el documento de análisis recogerá las propuestas para la población moradora del Parque; acorde a los impactos que

se identifiquen en este proceso, los cuales serán entregados como una posible propuesta de intervención aplicable durante la ejecución del proyecto. A continuación, se relacionan las categorías de análisis que deberán implementarse en el censo, en pro del restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los derechos de los moradores, en las intervenciones planteadas desde el Plan Parcial Parque San Antonio:

Tabla 19. Hechos de reconocimiento y categorías de la PPPMAEP

Ficha	Hecho de reconocimiento	Categorías de análisis a implementar:
Ficha 1	1- Vivienda	Categoría de análisis: Grupos Poblacionales
Ficha 3	7- Redes y tejidos socioeconómicos	Categoría de análisis: Proveedores y Clientes Categoría de análisis: Agremiaciones, Asociaciones y participación en Redes
Ficha 4	3- Sistemas públicos de escala vecinal 8- Procesos participativos, organizativos, sociales y comunitarios	Categoría de análisis: Entorno Vecinal y Apropiación territorial Categoría de análisis: Redes y Dinámicas Territoriales
Ficha 5	4- Condiciones ambientales favorables	Categoría de análisis: Educación para la Gestión Ambiental
Ficha 6	5- Las unidades económicas y productivas	Categoría de análisis: Estructura de la Actividad Económica y/o Productiva Categoría de análisis: Condición de Formalidad de la Actividad Económica y/o Productiva Categoría de análisis: Empleabilidad
Ficha 7	9- La producción, gestión y acceso a la información	Categoría de análisis: Divulgación de la Información por parte de las Instituciones
Ficha 8	10- El acceso y la sostenibilidad a la oferta interinstitucional	Transversal al proceso

Fuente: Protocolo PPPMAEP

Para mayor claridad se expone el alcance que se tendría desde el Plan Parcial parque San Antonio, con relación a la PPMMAEP en la siguiente tabla (ver Tabla 20).

Tabla 20. Aplicabilidad de instrumentos establecidos en el protocolo de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas para el Plan Parcial Parque San Antonio.

SINTESIS DE APLICABILIDAD DE INSTRUMENTOS PPPMAEP, EN PLAN PARCIAL PARQUE SAN ANTONIO					
Ficha	Hecho de reconocimiento	Aplicabilidad San Antonio	Determinante	Alcance	Preguntas tipo
Ficha 1	1- Vivienda	Parcial	Se retomaría la categoría de análisis: Grupos poblacionales	Aplicar la caracterización socioeconómica (Censo); realizar análisis de impactos y beneficios de la intervención.	Grupo poblacional Cuántas personas hay por género y grupo etario. Además detallar, el número de personas del hogar que hagan parte de un grupo poblacional especial

Ficha 2	2- Habitabilidad de la vivienda	No aplica	Este hecho de reconocimiento no coincide con los usos actuales del parque; considerando que este resalta solo el componente habitacional.	No aplica	No aplica
	6- Ventajas de localización				
Ficha 3	7- Redes y tejidos socioeconómicos	Se retoman todas las categorías propuestas en el instructivo de PPPMAEP.	Se retoman todas las categorías propuestas en el instructivo de PPPMAEP.	Aplicar la caracterización socioeconómica (Censo); realizar análisis de impactos y beneficios de la intervención.	Principales Proveedores Ubicación de sus principales Proveedores Principales Clientes Participación en tejidos económicos
Ficha 4	3- Sistemas públicos de escala vecinal	Parcial	Desde contexto para unidades económicas	Aplicar la caracterización socioeconómica (Censo); realizar análisis de impactos y beneficios de la intervención.	Lugares simbólicos e identitarios significativos Integración social Existencia de Organizaciones Cívicas, Sociales, Comunitarias
	8- Procesos participativos, organizativos, sociales y comunitarios				
Ficha 5	4- Condiciones ambientales favorables	Parcial	Retomando solo la categoría de análisis: Educación para la Gestión Ambiental	Aplicar la caracterización socioeconómica (Censo); realizar análisis de impactos y beneficios de la intervención.	Existencia de Organizaciones Comunitarias Ambientales Capacitación y formación para la gestión ambiental Actividades Ambientales
Ficha 6	5- Las unidades económicas y productivas	Se retoman todas las categorías propuestas en el instructivo de PPPMAEP.	Se retoman todas las categorías propuestas en el instructivo de PPPMAEP.	Aplicar la caracterización socioeconómica (Censo); realizar análisis de impactos y beneficios de la intervención.	Área Lote (Mts2) Área Construida (Mts2) Uso del predio Tipo de actividad Naturaleza de la Tenencia del inmueble condición de formalidad de la Unidad Económica o actividad productiva

Ficha 7	9- La producción, gestión y acceso a la información	Soportado en documento	Se retoman todas las categorías propuestas en el instructivo de PPPMAEP.	Este hecho de reconocimiento se está garantizando desde la propuesta del modelo de gestión; consolidado en el documento diagnóstico y de formulación de la operación urbana para el desarrollo del parque de San Antonio	Disponibilidad y acceso a la Información
Ficha 8	10- El acceso y la sostenibilidad a la oferta interinstitucional	Soportado en documento	Se retoman todas las categorías propuestas en el instructivo de PPPMAEP.	Este hecho de reconocimiento se está garantizando desde la propuesta del modelo de gestión; consolidado en el documento diagnóstico y de formulación de la operación urbana para el desarrollo del parque de San Antonio	Oferta institucional

Fuente: Protocolo PPPMAEP

4.8.4.3 Gestión para la interacción socio-cultural

Finalmente con los actores restantes, que son de vital importancia en el proceso, por el sentido de pertenencia y arraigo del territorio, se adelantarán acciones con las diferentes Dependencias de la Administración Municipal, que puedan aportar al fortalecimiento de su actividad económica, y la atención de las diferentes problemáticas resultado de la intervención propuesta; las cuales puedan contribuir al mejoramiento de su calidad de vida.

Es importante tener en cuenta que los moradores que deseen vincularse a los proyectos a generarse deberán ajustar sus actividades económicas, costumbres y la reglamentación vigente de la copropiedad para seguir llevando a cabo el desarrollo de las fases propuestas anteriormente, dando cumplimiento al principio de la “Responsable Mezcla de Usos” para el territorio según lo estipulado desde el POT frente a los usos permitidos. (Ver Anexo D Oferta secretarías y dependencias para el centro de Medellín)

4.8.5 Conclusiones o recomendaciones finales

El Parque San Antonio considerado como un espacio de vital importancia de la Ciudad, ha perdido con los años un gran reconocimiento entre los habitantes y transeúntes, ya que las dinámicas que se han desarrollado e instaurado en torno al él; como la inseguridad, el deterioro del espacio público y el consumo de drogas, entre otras; lo han convertido en un espacio residual y de paso; donde tanto las condiciones físicas como sociales no favorecen que se den actividades de permanencia que beneficien la apropiación y el sano disfrute de este espacio.

En concordancia con lo anterior es que cobra relevancia el Plan Parcial del Parque San Antonio, como posibilidad de recuperar este espacio para la ciudad, resignificándolo y rescatando el potencial que tiene no sólo desde su ubicación, sino como un proceso de renovación que logre poner en consonancia la transformación física con el mejoramiento de las condiciones sociales de moradores y transeúntes.

Se espera con la puesta en marcha de las estrategias sociales planteadas dentro del Plan Parcial, iniciar un proceso de transformación que ponga en manifiesto la necesidad de reconocer a los moradores de este espacio como actores claves en su desarrollo y posterior apropiación y conservación. Igualmente volver a reconocer el Parque como un espacio de uso público, que se articula a la estructura total de la ciudad y permite la congregación de la comunidad y el desarrollo de la vida ciudadana.

4.9 COMPONENTE JURIDICO

4.9.1 Marco Normativo (Normativa Urbanística)

El análisis de la normativa urbanística pretende determinar el marco normativo aplicable para el Parque de San Antonio y exigible al momento de solicitar un licenciamiento urbanístico. Cabe anotar que en el evento de requerirse un aprovechamiento urbanístico mayor al otorgado en la licencia urbanística que originó el parque será necesario adelantar otro proceso de licenciamiento urbanístico con la norma vigente al momento de la radicación del trámite.

El presente ejercicio consiste en la determinación y análisis de las normas urbanísticas con sus correspondientes observaciones y conclusiones, producto de la cual se construye una tabla resumen de la norma aplicable.

A la fecha de elaboración del presente informe, el marco normativo urbanístico aplicable se conforma así:

- Acuerdo 48 de 2014. Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.
- Decreto Municipal 2053 de 2014. Por medio del cual se adopta el Macroproyecto Med Rio Centro.
- Decreto Municipal 1006 de 2018. Por medio del cual se modifica y adiciona el Decreto 2053 de 2015 - Macroproyecto Med Rio Centro.
- Resolución Municipal 653 de 1983 y Resolución Municipal 123 de 1991. Por medio de las cuales se declara la Iglesia de San Antonio como Bien de Interés Cultural Municipal.
- Acuerdo Metropolitano 23 de 2015. Por medio del cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Acuerdo Municipal 145 de 2019. Por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 471 de 2018. Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones.

El contenido de las normas aplicables de dichos actos administrativos se detalla a continuación:

a. ACUERDO 48 DE 2014:

Artículo 146. Normas de colindancia a edificaciones Culturales.

Las actuaciones urbanísticas en predios colindantes a las edificaciones declaradas como Bienes Inmuebles de Interés Cultural de carácter municipal, se rigen por las siguientes normas:

1. Las edificaciones en predios colindantes con inmuebles de interés declarados en el nivel de conservación integral, no podrán sobrepasar la altura de dichos inmuebles.
2. Las edificaciones en predios colindantes con inmuebles de interés cultural declarados en los niveles de conservación del tipo arquitectónico 1 y 2 o contextual, sólo podrán sobrepasar en cinco con cincuenta metros (5,50 m) la

altura de dichos bienes, sin superar la altura máxima permitida para el sector donde se ubica el inmueble. Las edificaciones en predios colindantes con un Templo declarado bien de Interés Cultural, no podrán superar la altura del nivel de enrase inferior del cuerpo principal del mismo, sin perjuicio de las normas específicas sobre alturas de edificaciones colindantes señaladas para cada uno de los inmuebles declarados en el nivel de conservación integral y sus ámbitos de protección.

Parágrafo. Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que puedan tener en el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al PEMP que hubiera sido aprobado para dicho inmueble, según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1.997 modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2.008.

Polígono de Tratamientos Urbanístico: Z3_CN1_2

b. DECRETO MUNICIPAL 2053 DE 2014.

Artículo 312: Bienes de Interés Cultural de la Subzona. El presente subsistema de Patrimonio Cultural inmueble está compuesto por todos los Bienes de Interés Cultural declarados del ámbito Nacional – BICN y del ámbito Municipal - BICM; y aquellos que están propuestos o son candidatos para ser declarados – LICBIC del ámbito Municipal, que se encuentran localizados en el área del Macroproyecto y por fuera del área del PEMP.

a. Bienes de interés Cultural del ámbito Municipal - BICM Zona 3 Centro Tradicional.

Declarado BIC mediante Resolución Municipal 653 de 1983 Y Resolución 123 de 1991.

Artículo 339: Pago Obligaciones Urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas deberán pagarse acorde al polígono de tratamiento de la siguiente forma:

1. Obligaciones urbanísticas en polígonos de consolidación: las obligaciones generadas en los polígonos Z4_CN1_27, Z3_CN1_1, Z3_CN1_2, Z3_CN2_13 podrán ser pagadas en sitio o bien en dinero. En ambos casos, será función del operador, en correspondencia con el modelo de ocupación, determinar la localización de las mismas. Las obligaciones generadas por los demás

polígonos de consolidación al interior del macroproyecto, serán pagadas en dinero y corresponderá al operador determinar su destinación dentro del área del Macroproyecto.

Artículo 382: Redistribución de Aprovechamientos Producto del Reparto a Escala General. La redistribución de aprovechamientos y densidades se realiza según lo establecido en el artículo 287 del Acuerdo 48 de 2014, para lo cual se presenta la redistribución realizada, acompañada del *Mapa 7. Redistribución aprovechamientos urbanísticos y densidades* de la formulación del Macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto:

Código Polígono	Aprovechamientos iniciales			
	Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN	Altura
Z3_CN1_2	400	-	5	-



c. RESOLUCIÓN MUNICIPAL 123 DE 1991

Artículo Único: Adóptese el inventario que se anexa a la presente providencia de las edificaciones de valor patrimonial pertenecientes a la comuna 10, clasificándolas por niveles que defines las categorías de intervención permitidas en ellas.

d. RESUMEN NORMATIVA APLICABLE PARQUE DE SAN ANTONIO.

TEMA	NORMA APLICABLE	EXIGENCIA	OBSERVACIÓN
Clasificación del Suelo	Artículo 12 del Acuerdo 48 de 2014	Suelo Urbano	Ninguna
Suelo de protección	Artículos 14 y 26 del Acuerdo 48 de 2014.	Sistema hidorgráfico. Retiro de 10 metros sobre el zanjón Guanteros (Calle 47)	Si desea intervenir deberá ser en cobertura vegetal. Aunque es un box culvert se aplica el mismo retiro como si fuera canal artificial.
Bien de interés cultural arquitectónico	Artículos 133, 134, 135, 136, 139, 146 del Acuerdo 48 de 2014.	La Iglesia San Antonio es un BIC Municipal, subcategoría arquitectónica	No tiene área de influencia, la intervención del equipamiento se rige por lo establecido en las Declarado BIC mediante Resoluciones Municipales 653 de 1983 y 123 de 1991.
Espacio público existente.	Artículos 68, 69, 74, 87, 88, 89, 90 del Acuerdo 48 de 2014.	Los tipos de intervenciones los determinan los artículos referenciados	Toda la plaza y plazoleta esta categorizada como espacio público.
Subsistema de equipamientos	Artículos 95-100, 119, 131, 142, 143 del Acuerdo 48 de 2014.	Equipamientos institucionales municipales.	Aplicable al Edificio de la Alianza Francesa, Estación de Policía y Edificio nuevo EDU. La edificación donde funciona Interactuar y Predios no está categorizada como equipamiento.
Área de Intervención Estratégica		Macproyecto Med Rio Centro	No se contempla norma urbanística de segundo nivel, se rige por disposiciones del Acuerdo 48 de 2014.
Usos del suelo	Artículo 245, 255 del Acuerdo 48 de 2014.	Alta mixtura	Aplicable para el edificio L y edificio de predios e interactuar así como edificaciones longitudinales cubiertas del polígono del Parque de las Esculturas y la zonas de restaurantes contra la calle 47.
Tratamientos Urbanos	Artículos 234 del Acuerdo 48 de 2014.	Polígono Z3_CN1_2	Desarrollo predio a predio

Aprovechamientos Urbanos y obligaciones urbanísticas	Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.	Densidad: 400 viv/ha I.C: 5 Cesión e.p Viv: 3m2/hab Otro uso: 7m2/100m2 de cnt Cnt equip: Viv: 1m2/viv Otros Usos: 1%A.C	
Índice de Ocupación	Artículo 282 del Acuerdo 48 de 2014.	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.	
Aprovechamientos y obligaciones para Equipamientos	Artículo 288 del Acuerdo 48 de 2014.	Equipamientos de carácter público que requieran mayor aprovechamiento necesitarán del concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación	Excepción para equipamientos públicos
Volumetrías	Artículos 11 al 16 del Decreto 1006 de 2008	Establecen la conformación de plataformas y alturas máximas de las edificaciones.	

4.9.2 Actuaciones urbanísticas públicas. Operador Urbano

El primer cuestionamiento a dilucidar en el Proyecto Urbanístico del Parque de San Antonio corresponde al procedimiento de adopción de la operación urbanística e inmobiliaria.

Es importante establecer que el Acuerdo 48 de 2014 no dejó el Parque de San Antonio sujeto a formulación y adopción de algún instrumento de planificación de escala intermedia motivo por el cual cualquier ejercicio urbanístico e inmobiliario sólo estaría sujeto de: 1) Licencia de reurbanización según lo establecido en el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015 aplicable para las áreas del parque objeto de redensificación, 2) Licencia de intervención de espacio público aplicable para todos los bienes de uso público existentes en el parque y ; 3) Licencias de

construcción aplicable para las diferentes etapas de edificación a desarrollar en el parque.

No obstante la necesidad de generar una norma urbanística especial que posibilite el licenciamiento a mediano plazo y habilitar instrumentos de gestión del suelo hace necesario la adopción de un plan parcial el cual también es aplicable en polígonos de Consolidación Urbanística de manera opcional.

Igualmente, es de autonomía de los propietarios del Parque de San Antonio tramitar una o varias licencias de urbanización en modalidad de reurbanización, a partir de la cual se tramitarán licencias de construcción por etapas dependiendo de la estructuración del proyecto inmobiliario por cada UAU.

Debido a la necesidad de intervenir en una sola actuación bienes de uso público (no sujetos de aprovechamientos urbanísticos) y bienes privados y fiscales (sujetos de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas), es necesario el uso de las dos modalidades de licencia antes descritas, las cuales pueden utilizarse de manera simultánea o de manera individual.

En el evento de utilizarse de manera simultánea las dos modalidades de licencia, se considera esencial el trámite de la licencia de intervención del espacio público como previo y requisito de la licencia de reurbanización, la cual debe gestionarse ante el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín para los bienes de uso público y luego la licencia de Urbanización, en modalidad de reurbanización, y Construcción ante la Curaduría Urbana. Su trámite simultáneo garantiza la realización de obras de urbanismo en bienes privados, bienes fiscales y bienes de uso público.

Cada huella de edificación se desarrollará a través de licencias de construcción, atadas a la licencia de reurbanización. En la mayoría de los casos se tramitará la licencia de demolición y construcción de obra nueva a excepción de la losa del parqueadero que será intervenida a través de una licencia de construcción en la modalidad de modificación y reforzamiento estructural cuando se requiera.

Todas las licencias deben ser solicitadas por sus propietarios, como requisito de radicación.

La EDU como operador urbano del Macroproyecto Med Rio Centro, será el garante de la buena ejecución del proyecto urbanístico e inmobiliario en aplicación de las disposiciones establecidas en el Decreto Municipal 893 de 2017.

4.9.3 Ruta Jurídica

La siguiente tabla muestra la secuencia de actuaciones jurídicas que deben realizarse en el Parque de San Antonio de manera progresiva durante la intervención en las dos manzanas, cabe anotar que la secuencia puede ajustarse a partir del interés de Operador Urbano, las Entidades Gestoras y de la Administración Municipal de acuerdo a las necesidades de desarrollo del territorio y su posibilidad de intervención con la concurrencia de todos los actores necesarios para su ejecución.

Se destaca que para ejecutar las actividades del cronograma presentado se debe contar previamente con la adopción del decreto del Plan Parcial. La siguiente es la ruta:

- Adopción de la operación urbana Especial, vía decreto de Plan Parcial y ajustes cartográficos.
- Desafectación de bienes de uso público mediante Acuerdo Municipal.
- Modificación de RPH, Trámite necesario al momento de solicitar licencia urbanística que implique la disposición sobre bienes comunes o la modificación de los coeficientes de copropiedad.
- Solicitud licencia de urbanización en modalidad de reurbanización: Dicha solicitud debe ser realizada por los propietarios del cada UAU, motivo por el cual al momento de su radicación la EDU o el Municipio de Medellín deberán haber adquirido los bienes privados inmersos dentro de la solicitud de licencia o contar con la autorización de los propietarios.

RUTA JURÍDICA INTERVENCIÓN PARQUE DE SAN ANTONIO																										
ACTIVIDAD	DURACION	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	27 meses
		1	Modificación Reglamento de Propiedad Horizontal para incluir el nuevo edificio administrativo de la EDU y trámite de actualización de áreas de huellas	2 meses																						
2	Estudio de títulos lote de mayor extensión	6 meses																								
	Trámite de Resolución de ajustes cartográficos del POT para cambio de usos de Gerencia	3 meses																								
3	Desafectación bienes de uso público	3 meses																								
4	Adquisición predios privados o aporte de predios a la operación	12 meses																								
	Trámite licencia de intervención del espacio público	4 meses																								
5	Trámite licencia de reurbanización manzana sur	6 meses																								
6	Trámite licencia de construcción etapas manzana sur	4 meses																								
7	Trámite licencia de modificación y reforzamiento estructural parqueadero	4 meses																								
8	Trámite licencia de reurbanización manzana norte	6 meses																								
9	Trámite licencia de construcción manzana norte	4 meses																								
10	Modificación RPH de cada etapa adicionada	2 meses																								
12	Pago obligaciones urbanísticas	1 mes																								

4.10 ETAPAS DE DESARROLLO PROYECTADAS

El cronograma de ejecución proyectado para el desarrollo del plan parcial fue proyectado bajo la misma vigencia del Acuerdo 048 de 2014 – POT, es decir hasta el año 2027, y se propone de la siguiente manera:

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN PROYECTOS
PLAN PARCIAL PARQUE SAN ANTONIO

ETAPAS	PROYECTO	ACTIVIDADES GENERALES	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	
ETAPA B	UAU 2	Gestión asociada del suelo										
		Enajenación voluntaria y/o expropiación										
		Gestión de la inversión										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
	AME C-2 (Concreción de Pago de Adecuación de Espacio Público)	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
ETAPA C	UAU 3	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
	AME C-3 (Concreción de Pago de Adecuación de Espacio Público)	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
ETAPA D	ARO	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
		Ejecución de obra										
ETAPA A	UAU 1	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
	AME C-1 (Concreción de Pago de Adecuación de Espacio Público)	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										
ETAPA D	AME B DE MANZANA NORTE Y SUR (Concreción de Pago de Adecuación de Espacio Público y vía Amador)	Ejecución de obra										
		Entrega, recibo de obras y cierre										
		Gestión para el pago de las cargas para su concreción										
		Constitución del Fideicomiso o el vehículo que haga sus veces										
		Estudios, diseños, permisos y licencias										

Cabe anotar que el orden de ejecución de los proyectos no es de obligatorio cumplimiento, puesto que cada UAU podrá ejecutarse en respuesta a la necesidad y oportunidades dadas desde el mercado inmobiliario presente al momento de su ejecución. Lo anterior va en el sentido de que la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU, como Operador Urbano y conector del mercado inmobiliario en el Macroproyecto Rio Centro, acompañará a los desarrolladores y a la Administración Municipal en las propuestas para ejecución de

proyectos nuevos de acuerdo a las necesidades evidenciadas según la realidad inmobiliaria de cada año.

Es de precisar que las dinámicas sociales, culturales, de apropiación, de mercado, oferta y demanda, son variables para cada zona de la ciudad y para cada año, según cambien las prioridades en la misma, por lo que se propone realizar el desarrollo inmobiliario en el Plan Parcial San Antonio de acuerdo a dichas dinámicas. En ese sentido, como Operadores Urbanos y conocedores del territorio, se evidencia que una de las principales necesidades del parque es el de continuar su transformación y proceso de ocupación, por lo cual el desarrollo de la UAU 1 se presenta como una oportunidad valiosa para continuar el proceso de dinamización, aunado a las necesidades manifestadas por diferentes actores de ocupar la edificación que allí se ejecute.

Posterior a esto se debe continuar con el desarrollo de la manzana norte del Plan Parcial, momento para el cual la EDU prevé que la necesidad de vivienda puede ser suplida por el proyecto que se realice en la UAU 3. Esto contribuirá a la apropiación del espacio y traerá habitantes permanentes a esta zona de la ciudad. A eso se suma la organización del comercio y las nuevas ofertas que traiga consigo.

Finalmente, la UAU 2 se presenta como una oportunidad para consolidar el modelo de ocupación y apropiación del parque y sus zonas aledañas, ya que se generará nuevo comercio y nuevos servicios que continuarán con la atracción de público y ayudará a que las dinámicas del sector mejoren y esto se irradie al centro tradicional de la ciudad.

Es importante resaltar que todos estos desarrollos deben ir a la par del mejoramiento y recuperación del espacio público tanto al interior de las Unidades de Actuación, como al nivel general del plan parcial. Esto con el fin de mejorar la apropiación y el cuidado de los habitantes.

Por su parte, se debe tener presente que las UAU y las AMES de tipo C asociadas al desarrollo de cada UAU, deberán ser ejecutadas de manera paralela garantizando que ambas gestionarán su recibo de obra por parte de la Autoridad competente en el mismo tiempo (de acuerdo a las etapas presentadas en el cronograma anterior), con el fin de garantizar que el espacio público no se deteriore y que su adecuación pueda ser ejecutado por etapas, según el cronograma planteado. Ver plano "OU_SA_08_ETAPAS DE DESARROLLO".

5. BIBLIOGRAFIA

- Díaz Palacio, Luz Andrea; Molina Betancur, Diana; Restrepo, María Isabel; Grajales, Beatriz; Ossa Henao, Humberto. 2012. "Transformación Cultural Del Parque Bolívar Y Sus Monumentos."
- Revista Virtual de Ciencias Sociales y Humanas "PSICOESPACIOS" 6(8).
- Galindo Muñoz, Oriana. 2011. "El Papel Del Espacio Público En La Construcción de La Imagen Competitiva de La Ciudad de Medellín 1998- 2007: Escalas, Imágenes E Interacciones." Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín-.
- Melo, Jorge Orlando. 1997. "Espacio E Historia En Medellín." Colombia es un tema 69(11): 55. Las Transformaciones de la estructura urbana de Medellín.
- https://www.tripline.net/trip/Mapa_de_la_inseguridad_en_el_centro_de_Medell%C3%ADn-3563666211701006A729C0C16EF16B86#zoom.
- Alcaldía de Medellín, 2018 "Guía metodológica para el diligenciamiento de los instrumentos establecidos en el protocolo de la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas.
- Díaz Palacio, Luz Andrea; Molina Betancur, Diana; Restrepo, María Isabel; Grajales, Beatriz; Ossa Henao, Humberto. 2012. "Transformación Cultural Del Parque Bolívar Y Sus Monumentos."
- Revista Virtual de Ciencias Sociales y Humanas "PSICOESPACIOS" 6(8).
- Galindo Muñoz, Oriana. (2011). "El Papel Del Espacio Público En La Construcción de La Imagen
- Competitiva de La Ciudad de Medellín 1998- 2007: Escalas, Imágenes E Interacciones." Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín-.
- Melo, Jorge Orlando. (1997). "Espacio E Historia En Medellín." Colombia es un tema 69(11): 55. Las Transformaciones de la estructura urbana de Medellín.
- https://www.tripline.net/trip/Mapa_de_la_inseguridad_en_el_centro_de_Medell%C3%ADn-3563666211701006A729C0C16EF16B86#zoom.
- Galindo Muñoz, Oriana. (2011). "El papel del espacio público en la construcción de la imagen competitiva de la ciudad de Medellín 1998- 2007: Escalas, Imágenes E Interacciones." Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín- 2015. "Plan de Desarrollo Local Comuna 10- La Candelaria.
- Cardona, Guillermo. (2013). "El libro de los parques". Recuperado el 04 de Abril de 2018 de

<http://www.universocentro.com/Ellibrodelosparques/Dosavenidasyunparqueconexito.aspx>

- Wikipedia, (2017). "Plaza de San Antonio Medellín". Recuperado el 04 de Abril de 2018 de [https://es.wikipedia.org/wiki/Plaza_de_San_Antonio_\(Medell%C3%ADn\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Plaza_de_San_Antonio_(Medell%C3%ADn))
- Pagina Web Parque San Antonio. <http://www.parquesanantonio.com.co/sitio/index.php/about-us/>
- Alcaldía de Medellín. (2014). Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín. Acuerdo 48 de 2014. Medellín.
- Alcaldía de Medellín. (2015). ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS (PGIRS) DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN. Medellín.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2011). Actualización del mapa de ruido de la zona urbana del municipio de Medellín. Medellín.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2015). Informe actualización de los mapas de ruido de la zona urbana de los municipios de bello, Itagüí y Medellín. Mapa de ruido de Medellín.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2015). Memorias de la fase de diagnóstico para la formulación del Plan de Manejo Ambiental de Acuífero del Valle de Aburrá. Medellín.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2016). INFORME MUNICIPIO DE MEDELLÍN Informe Acumulado Enero – Diciembre de 2015. Medellín: CONVENIO INTERADMINISTRATIVO N° 326 DE 2014 AUNAR ESFUERZOS PARA OPERAR LA RED DE MONITOREO DE CALIDAD DEL AIRE, METEOROLOGÍA Y RUIDO, EN EL VALLE DE ABURRÁ.
- Gálvez, J. A. (2013). CRITERIOS PARA LA PLANIFICACIÓN Y EL DISEÑO DE CORREDORES FLUVIALES URBANOS PARA LA MITIGACIÓN DE LA ISLA DE CALOR (URBAN HEAT ISLAND). Granada: Laboratorio de Planificación Ambiental. Universidad de Granada.
- IDEAM. (2018). CARÁCTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS DE CIUDADES PRINCIPALES Y MUNICIPIOS TURÍSTICOS.
- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2017). Resolución 2254 de 2017.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2013). Decreto 2981 de 2013.
- SIATA. (2018). Geoportal SIATA. Obtenido de https://siata.gov.co/siata_nuevo/

- SCHNITTER CASTELLANOS, Patricia. *José Luis Sert y Colombia “De la carta de Atenas a una carta del hábitat”*. Editorial UPB.2007