

## DECRETO No. 2053 de 2015

(Diciembre 17)

*“Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona RíoCentro y se dictan otras disposiciones.”*

### EL ALCALDE DE MEDELLÍN

*En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 048 de 2014,*

### CONSIDERANDO QUE:

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

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

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

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

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

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

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

Los artículos 455 y 458 del Acuerdo 48 de 2014, establecen que el macroproyecto es un instrumento de planificación complementaria de segundo nivel y los alcances normativos con respecto a los demás instrumentos de planificación, entre los cuales se encuentra, incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel a su interior. En este sentido, el macroproyecto RíoCentro, incorpora los instrumentos de planificación adoptados y vigentes, entre los se encuentran algunos planes parciales, planteamientos urbanísticos de API y los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– del Hospital San Vicente de Paul y el Cementerio San Pedro. Adicionalmente, formula y adopta 12 planes parciales en las subzonas 1, 2 y 3, formula, para su adopción posterior por la autoridad competente, el Plan Especial de Manejo y Protección para los polígonos de conservación Nivel 1 y Nivel 3 del Centro Tradicional

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

Corresponde también al instrumento, determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a Plan Parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono; y establecer el Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en cuatro escalas; ciudad, macroproyecto, instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.

En aplicación de las disposiciones del Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con respecto al procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, el Departamento Administrativo de Planeación adelantó las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta, previas al presente acto de Adopción en los términos de la norma citada y del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para la adopción del Macroproyecto se agotaron las fases definidas en el artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014, relacionadas con el diagnóstico, formulación, revisión, participación democrática, información pública, citación a propietarios y vecinos y adopción. Es así como en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del precitado Decreto Nacional, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, de cada uno de los doce (12) planes parciales objeto de adopción, con el fin de que estos conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones. Estos eventos se llevaron a cabo los días 31 de agosto (polígonos Z3-R-18, Z3-R-19 y Z3 R21 de la subzona 1. Frente del Río), 1 de septiembre (polígonos Z2-R-43, Z2-R-44, Z4-R-38, Z6-R-35 de la subzona 1. Frente del Río y Z3-R-14 de la Subzona 3. Centro Tradicional), 3 de septiembre (polígono Z3-R-13 de la subzona 3. Centro Tradicional ) y 26 de octubre (polígonos Z1-R-10, Z3-R-11 y Z3-R-12 de la Subzona 2. Distrito Medellínovation), tal como consta en las actas y en el informe *“Procesos de diálogo y concertación de los macroproyectos y sus planes parciales”*, anexo al Documento Técnico de Soporte del presente Decreto. Las recomendaciones y observaciones se resolvieron oportunamente y las respuestas fueron surtidas en los términos del Código Contencioso Administrativo.

En mérito de lo expuesto, y con el fin de agotar la etapa de adopción del Macroproyecto del artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014,

**DECRETA:**

**PRIMERA PARTE.**

## **DISPOSICIONES GENERALES DEL MACROPROYECTO**

### **ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL MACROPROYECTO.**

Adóptese el Macroproyecto Urbano para el Área de Intervención MEDRio, Zona RioCentro, que incluye:

1. Incorporación y articulación de los instrumentos de planificación adoptados y vigentes, entre los se encuentran algunos planes parciales, planteamientos urbanísticos de API y los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP- del Hospital San Vicente de Paul y el Cementerio San Pedro;
2. Formulación y adopción de los planes parciales en las subzonas 1, 2 y 3, para los polígonos Z1\_R\_10, Z3\_R\_11, Z2\_R\_43, Z2\_R\_44, Z3\_R\_12, Z3\_R\_13, Z3\_R\_14, Z3\_R\_18, Z3\_R\_19, Z3\_R\_21, Z4\_R\_38, Z6\_R\_35;
3. Formulación, para su adopción posterior por la autoridad competente, del Plan Especial de Manejo y Protección para el Sector de Conservación No. 1 correspondiente al Barrio Prado Centro polígono Z3\_C1\_1 y del sector de conservación No. 2, correspondiente a los polígonos; Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10; Z3\_C3\_11 y Z3\_C3\_12.
4. Definición de las determinantes para la revisión o nueva formulación de los instrumentos de Planificación del Macroproyecto, una vez pierdan su vigencia.

Hacen parte integral macroproyecto los siguientes documentos:

1. **Las disposiciones del presente Decreto**
2. **El Documento Técnico de Soporte** que comprende el diagnóstico, la formulación y los anexos correspondientes a las actas y documentos de la estrategia de participación del macroproyecto *“Procesos de diálogo y concertación de los macroproyectos y sus planes parciales”*, las certificaciones de factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos, los estudios técnicos de soporte del diagnóstico y la formulación del macroproyecto, sus subzonas y planes parciales, entre otros.
3. **El Atlas cartográfico** conformado así:

a) Listado de mapas generales para del Macroproyecto (tres subzonas)

ETAPA	No.	PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala	NIVEL
DIAGNÓSTICO	01	Conformación del área de planificación	MRC_D_01_Área_Planificación	1:7,500	MACROPROYECTO
	02	Estructura Ecológica según el POT	MRC_D_02_Estructura ecológica	1:7,500	MACROPROYECTO
	03	Aptitud Geológica	MRC_D_03_Aptitud_Geológica	1:7,500	MACROPROYECTO
	04	Sistema de Espacio Público y Equipamientos definidos por el POT	MRC_D_04_Sistema_EP_equipamientos	1:7,500	MACROPROYECTO
	05	Jerarquía Vial	MRC_D_05_Jerarquía_vial	1:7,500	MACROPROYECTO
	06	Sistemas de Movilidad	MRC_D_06_Sistemas_Movilidad	1:7,500	MACROPROYECTO
	07	Patrimonio	MRC_D_07_Patrimonio	1:7,500	MACROPROYECTO
	08	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRC_D_08_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:7,500	MACROPROYECTO
	09	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRC_D_09_SSPP_Energía	1:7,500	MACROPROYECTO
	10	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRC_D_10_SSPP_Gas	1:7,500	MACROPROYECTO
	11	Usos del suelo actuales	MRC_D_11_Usos_Suelo_Actual	1:7,500	MACROPROYECTO
	12	Instrumentos de planificación	MRC_D_12_Instrumentos_Planificación	1:7,500	MACROPROYECTO
	13	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRC_S2_D_13_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	14	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRC_S2_D_14_SSPP_Energía	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	15	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRC_S2_D_15_SSPP_Gas	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	16	Usos del suelo actuales	MRC_S2_D_16_Usos_Suelo	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
FORMULACIÓN	01	Estructura Ecológica	MRC_F_01_Estructura Ecológica	1:7,500	MACROPROYECTO
	02	Sistemas de Espacio Público y Equipamientos	MRC_F_02_SistemaEP_Equipamientos	1:7,500	MACROPROYECTO
	03	Jerarquía vial	MRC_F_03_Jerarquía_vial	1:7,500	MACROPROYECTO
	04	Sistemas de movilidad	MRC_F_04_Sistemas_Movilidad	1:7,500	MACROPROYECTO
	05	Planteamiento Urbanístico	MRC_F_05_Planteamiento_Urbanístico	1:7,500	MACROPROYECTO
	06	Instrumentos de planificación a formularse	MRC_F_06_Instrumentos_formularase	1:7,500	MACROPROYECTO
	07	Redistribución aprovechamientos urbanísticos y densidades	MRC_F_07_Redistribucion_Aprovechamientos	1:7,500	MACROPROYECTO
	08	Distribución de áreas de cesión y cargas urbanísticas	MRC_F_08_Distribución_cesion y cargas	1:7,500	MACROPROYECTO
	09	Proyectos Estratégicos	MRC_F_09_Proyectos_Estratégicos	1:7,500	MACROPROYECTO
	10	Planteamiento urbanístico ambientado	MRC_S2_F_10_Planteamiento_Urbanistico_Ambientado_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	11	Planteamiento urbanístico técnico	MRC_S2_F_11_Planteamiento_Urbanistico_Tecnico_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	12	Modelo de ocupación - visión estratégica	MRC_S2_F_12_Modelo_Ocupacion_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	13	Propuesta ambiental y paisajística (Estructura Ecológica Complementaria)	MRC_S2_F_13_Estructura_Eco_Complementaria_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	14	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRC_S2_F_14_SSPP_Acueducto_Alcantarillado_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	15	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRC_S2_F_15_SSPP_Energía_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation

ETAPA	No.	PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala	NIVEL
FORMULACIÓN	16	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRC_S2_F_16_SSPP_Gas_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	17	Usos Generales del Suelo	MRC_S2_F_17_Uso_General_Suelo_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	18	Localización de etapas de desarrollo previstas.	MRC_S2_F_18_Etapas_Desarrollo_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation

**b) Listado de mapas para los planes parciales de la subzona 1. Frente del Río**

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z2_R_43_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_43_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z2_R_43_MRC_D_02_Retiros.	1:2.000
Z2_R_43_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_43_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_43_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
			Z2_R_43_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_43_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_43_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_43_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_43_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z2_R_43_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_43_MRC_F_08_UAU	1:2.000
09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000	
		Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2		
		Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3		
Z2_R_44_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_44_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z2_R_44_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z2_R_44_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_44_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_44_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
			Z2_R_44_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_44_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_44_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_44_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_44_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z2_R_44_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_44_MRC_F_08_UAU	1:2.000
09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000	
		Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2		
		Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3		
		Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4		

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z3_R_18_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matriculas inmobiliarias	Z3_R_18_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_18_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_18_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_18_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_18_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
			Z3_R_18_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	
			Z3_R_18_MRC_F_02_Proyectos_Viales_3	
			Z3_R_18_MRC_F_02_Proyectos_Viales_3	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_18_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_18_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_18_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación -Planteamiento Urbanístico	Z3_R_18_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
07	áreas de manejo especial	Z3_R_18_MRC_F_07_AME	1:2.000	
08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_18_MRC_F_08_UAU	1:2.000	
09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_18_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000	
		Z3_R_18_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2		
Z3_R_19_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matriculas inmobiliarias	Z3_R_19_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_19_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_19_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_19_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_19_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
			Z3_R_19_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	
			Z3_R_19_MRC_F_02_Proyectos_Viales_3	
			Z3_R_19_MRC_F_02_Proyectos_Viales_4	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_19_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_19_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_19_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_19_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z3_R_19_MRC_F_07_AME	1:2.000
08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_19_MRC_F_08_UAU	1:2.000	
09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000	
		Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2		
		Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3		
		Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4		
		Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5		

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z3_R_21_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_21_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_21_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_21_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_21_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_21_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
			Z3_R_21_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	
			Z3_R_21_MRC_F_02_Proyectos_Viales_3	
			Z3_R_21_MRC_F_02_Proyectos_Viales_4	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_21_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_21_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_21_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_21_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z3_R_21_MRC_F_07_AME	1:2.000
08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_21_MRC_F_08_UAU	1:2.000	
Z3_R_21_MRC_F	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_6	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_7	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_8	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_9	
			Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_10	
Z4_R_38_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z4_R_38_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z4_R_38_MRC_D_02_Retiros	1:2.000

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z4_R_38_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z4_R_38_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z4_R_38_MRC_F_02_Proyectos_Viales Z4_R_38_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z4_R_38_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z4_R_38_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z4_R_38_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación -Planteamiento Urbanístico	Z4_R_38_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z4_R_38_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z4_R_38_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z4_R_38_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z4_R_38_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z4_R_38_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_35_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_35_MRC_D_01_Topo_matriculadas	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_35_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z6_R_35_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_35_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z6_R_35_MRC_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_35_MRC_F_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_35_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_35_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_35_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación Planteamiento Urbanístico	Z6_R_35_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_35_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_35_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_35_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000

**c) Listado de mapas para los planes parciales de la subzona 2. Distrito Medellíninnovation**

Código Serie	No.	Contenido del Plano	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala
Z1_R_10_MRC_S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_10_MRC_S2_D_01_Topo_matriculadas	1 ;2,000
	02	Retiros	Z1_R_10_MRC_S2_D_02_Retiro	1 ;2,000
Z1_R_10_MRC_S2_F	03	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_10_MRC_S2_F_03_Estructura_EP_EQ	1 ;2,000
	04	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_10_MRC_S2_F_04_Proyectos_Viales	1 ;2,000
	05	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_10_MRC_S2_F_05_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1 ;2,000
	06	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_10_MRC_S2_F_06_SSPP_Energía	1 ;2,000
	07	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_10_MRC_S2_F_07_SSPP_Gas	1 ;2,000

Código Serie	No.	Contenido del Plano	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala
Z1_R_10_ MRC__S2_F	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z1_R_10_MRC_S2_F_08_ Planteamiento_Urbanistico	1 ;2,000
	09	Áreas de manejo especial	Z1_R_10_MRC_S2_F_09_AME	1 ;2,000
	10	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y de Reactivación	Z1_R_10_MRC_S2_F_10_UAU	1 ;2,000
	11	Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR	Z1_R_10_MRC_S2_F_11_ Asignacion_Cargas_UAU	1 ;2,000

Código Serie	No.	Contenido del Plano	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala
Z3_R_11_ MRC__S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_11_MRC_S2_D_01_Topo_ matriculas	1 ;2,000
	02	Retiros	Z3_R_11_MRC_S2_D_02_Retiro	1 ;2,000
Z3_R_11_ MRC__S2_F	03	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_11_MRC_S2_F_03_ Estructura_EP_EQ	1 ;2,000
	04	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_11_MRC_S2_F_04_ Proyectos_Viales	1 ;2,000
	05	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_11_MRC_S2_F_05_SSPP_ Acueducto_Alcantarillado	1 ;2,000
	06	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_11_MRC_S2_F_06_SSPP_ Energía	1 ;2,000
	07	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_11_MRC_S2_F_07_SSPP_ Gas	1 ;2,000
	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z3_R_11_MRC_S2_F_08_ Planteamiento_Urbanistico	1 ;2,000
	09	Áreas de manejo especial	Z3_R_11_MRC_S2_F_09_AME	1 ;2,000
	10	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación	Z3_R_11_MRC_S2_F_10_UAU	1 ;2,000
	11	Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR	Z3_R_11_MRC_S2_F_11_ Asignacion_Cargas_UAU	1 ;2,000

Código Serie	No.	Contenido del Plano	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala
Z3_R_12_ MRC__S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_12_MRC_S2_D_01_Topo_ matriculas	1 ;2,000
	02	Retiros	Z3_R_12_MRC_S2_D_02_Retiro	1 ;2,000
Z3_R_12_ MRC__S2_F	03	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_12_MRC_S2_F_03_ Estructura_EP_EQ	1 ;2,000
	04	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_12_MRC_S2_F_04_ Proyectos_Viales	1 ;2,000
	05	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_12_MRC_S2_F_05_SSPP_ Acueducto_Alcantarillado	1 ;2,000
	06	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_12_MRC_S2_F_06_SSPP_ Energía	1 ;2,000
	07	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_12_MRC_S2_F_07_SSPP_ Gas	1 ;2,000
	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z3_R_12_MRC_S2_F_08_ Planteamiento_Urbanistico	1 ;2,000
	09	Áreas de manejo especial	Z3_R_12_MRC_S2_F_09_AME	1 ;2,000
	10	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación	Z3_R_12_MRC_S2_F_10_UAU	1 ;2,000
	11	Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR	Z3_R_12_MRC_S2_F_11_ Asignacion_Cargas_UAU	1 ;2,000

**d) Listado de mapas para los planes parciales de las subzona 3. Centro Tradicional.**

Código Serie	N.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z3_R_13_ MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_13_MRC_D_01_Topo_ matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_13_MRC_D_02_Retiros	1:2.000

Código Serie	N.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z3_R_13_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_13_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
			Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2	
			Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales_3	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_13_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_13_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_13_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación -Planteamiento Urbanístico	Z3_R_13_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z3_R_13_MRC_F_07_AME	1:2.000
08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_13_MRC_F_08_UAU	1:2.000	
09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000	
		Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2		
		Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3		
		Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4		
		Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5		
		Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_6		
Z3_R_14_MRC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_14_MRC_D_01A_Topo_matriculadas Z3_R_14_MRC_D_01B_Topo_matriculadas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_14_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_14_MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_14_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_14_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_14_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_14_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_14_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_14_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z3_R_14_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_14_MRC_F_08_UAU	1:2.000

Código Serie	N.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z3_R_14_MRC_F	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_6 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_7	1:2.000

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

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

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

NÚMERO FICHA	PAGINAS	CONTENIDO
FNG_PEMP_1	1 de 1	Delimitación PEMP
FNG_PEMP_2	1 de 1	Tratamientos urbanísticos
FNG_PEMP_3	1 de 1	Niveles de intervención permitidos
FNG_PEMP_4	1 de 2	Usos normativos
FNG_PEMP_5	1 de 8	Alturas normativas
FNI_AA1_PEMP_S1	1 de 24	Normativas por manzanas catastrales Área Afectada sector 1.1 Prado
FNI_AA2_PEMP_S2	1 de 64	Normativas por manzanas catastrales Área Afectada sector 2.1 Centro
FNI_ZI1_PEMP_S1.1	1 de 25	Normativas por manzanas catastrales Zona de Influencia 1 sector 1.1 Prado

NÚMERO FICHA	PAGINAS	CONTENIDO
FNI_ZI1_PEMP_S2.1	1 de 15	Normativas por manzanas catastrales Zona de Influencia 1 sector 2.1 Centro
FNI_ZI2_PEMP_S1.2	1 de 1	Normativas por manzanas catastrales Zona de Influencia 2 sector 1.2
FNG_PEMP_7	1 de 1	Estrategias generales de Movilidad
FNG_PEMP_8	1 de 1	Estrategias generales de Espacio Publico
FNG_PEMP_9	1 de 1	Proyectos Estratégicos

**5. Fichas resumen de los planes parciales de las tres subzonas.** Estas fichas son de carácter pedagógico y carecen de fuerza normativa vinculante. En todo caso, el otorgamiento de licencias urbanísticas, deberá surtirse con base en las normas del presente Decreto, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas específicas.

SUBZONA	POLIGONO	NOMBRE ARCHIVO
<b>1. Frente de agua</b>	Z2_R_43	Z2_R_43_caribe_fiscalia
	Z2_R_44	Z2_R_44_caribe
	Z3_R_18	Z3_R_18_calle_nueva
	Z3_R_19	Z3_R_19_Bcolon_callenueva
	Z3_R_21	Z3_R_21_perpetuo_socorro
	Z4_R_38	Z4_R_38_naranja_makro
	Z6_R_35	Z6_R_35_tanche_la30
<b>2. Distrito Medellinnovation</b>	Z1_R_10	Z1_R_10 San Pedro
	Z3_R_11	Z3_R_11 Chagualo
	Z3_R_12	Z3_R_12 Jesús Nazareno
<b>3. Centro tradicional</b>	Z3_R_13	Z3_R_13_estacion_villa
	Z3_R_14	Z3_R_14_san_benito

**6. El Programa de Ejecución** del macroproyecto, sus subzonas y los planes parciales, contenido en el documento técnico de soporte, en el apartado correspondiente a la formulación.

**Parágrafo:** Los polígonos de Río Centro que a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, cuenten con instrumentos de planificación complementaria adoptados, conservarán la norma en ellos establecida, hasta tanto pierdan su vigencia o sean revisados y ajustados de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente y el Plan de Ordenamiento Territorial y las determinantes que se establecen en el presente decreto.

**ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas en el área definida para el macroproyecto Río Centro en el artículo 456 del Acuerdo 48 de 2014, delimitada en correspondencia a los polígonos de tratamiento tal y como se espacializa en el *Mapa 1. Conformación del Área de Planificación*, que se protocoliza con el presente Decreto y que comprende los siguientes polígonos de tratamiento en las 3 subzonas definidas desde el Acuerdo 48 de 2014:

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

**ARTÍCULO 3. ALCANCE.** Los instrumentos de planificación complementaria del Macroproyecto comprende aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes; y aquellos que se formulan con

el macroproyecto y que son objeto de adopción con el presente decreto, tal como lo muestra la siguiente tabla y el *mapa 12. Instrumentos de Planificación* del Diagnóstico aquí protocolizado:

SUBZONA 1. FRENTE DEL RIO			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan parcial Z2_R_42	Everfit	Z2_RED_28 Everfit.	Adoptado y vigente Decreto 224 de 2009
Plan parcial Z2_R_43	Caribe –Fiscalía	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z2_R_44	Caribe	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_15	Corazón de Jesús	Z3_R_4 Corazón de Jesús	Adoptado y vigente Decreto 1316 de 2007
Plan parcial Z3_R_19	Barrio Colon -Calle Nueva	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_18	Calle Nueva	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_20	Barrio Colon-San Diego-Palmas	Z3_R_6 y Z3_CN2_12 San Lorenzo	Adoptado y vigente Decreto 608 de 2003
Plan parcial Z3_R_21	Perpetuo Socorro	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z4_R_37	Naranjal y Arrabal	Z4_R_7 Naranjal y Arrabal	Adoptado y vigente Decretos 1284 de 2000 y 1309 de 2009
Plan parcial Z4_R_38	Naranjal -Makro	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z6_R_35	Tenche - La 30	--	Formulado por el macroproyecto
Plan Maestro Z2_API_50	Universidad Nacional	Z2_API_48	Adoptado y vigente Resolución 238 de 2007
Plan Maestro Z2_API_52	Tránsito y SIJIN	Z2_API_52	Adoptado y vigente Resolución 668 de 2010
Plan Maestro RIO_API_62	Río Medellín	API_62	Adoptado y vigente Resolución 335 de 2014
Plan Maestro Z3_API_17	Alpujarra	Z3_API_17 Alpujarra I y II	Adoptado y vigente
Plan Maestro Z2_API_51	Fiscalía Regional de Antioquia	--	Por formular
Plan Maestro Z2_API_53	Departamento de Policía de Antioquia	--	Por formular
Plan Maestro Z3_API_15	Plaza Minorista	Z3_API_15	Adoptado y vigente Resolución 227 de 2014
Plan Maestro Z6_API_35	Cerro Nutibara	--	Por formular
PEMP Z3_C3_13	Cementerio San Lorenzo		Por formular
PEMP Z3_C3_14	Templo Sagrado Corazón de Jesús.		Por formular
SUBZONA 2. DISTRITO MEDELLÍNOVATION			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan Parcial Z1_R_9	Sevilla		Adoptado y vigente Decreto 691 de 2004
Plan Parcial Z1_R_10	San Pedro		Formulado por el macroproyecto
Plan Parcial Z3_R_11	Chagualo		Formulado por el macroproyecto
Plan Parcial Z3_R_12	Jesús Nazareno		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z1_C3_4,	Universidad de Antioquia		Por formular. Aplican transitoriamente normas de API
PEMP Z1_C3_5	Cementerio San Pedro		Adoptado y vigente
PEMP Z3_C3_6	Hospital San Vicente de Paul		Adoptado y vigente
Z3_API_14	Universidad de Antioquia		Adoptado y vigente
Z1_API_7	Jardín Botánico		Adoptado y vigente Resolución 020 de 2008

SUBZONA 3. CENTRO TRADICIONAL			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan parcial Z3_R_13	Estación Villa	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_14	San Benito	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_16	Guayaquil	Z3_R_3 Guayaquil Manzana	Adoptado y vigente Decreto 1222 de 2005
PEMP Z3_C1_1	Prado Centro		Formulado por el Macroproyecto
PEMP Z3_C3_10	Casa natal Francisco Antonio Zea		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_11	Palacio Bellas artes - Boston		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_7	Parque Bolívar		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_12	Paraninfo Universidad de Antioquia		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_8;	Centro tradicional – Museo de Antioquia, Plaza de Botero, Plazuela Nutibara, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de Veracruz.		Formulado por el macroproyecto

**Parágrafo.** El macroproyecto incorpora los planteamientos urbanísticos para los API con instrumento de planificación adoptado y vigente; no formula ni adopta, los planes maestros de los demás polígonos con tratamiento de API. Igualmente, solo formula los Planes Especiales de Manejo y Protección del Sector de Conservación No. 1 correspondiente al Barrio Prado Centro polígono Z3\_C1\_1 y del sector de conservación No. 2, correspondiente a los

polígonos; Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10; Z3\_C3\_11 y Z3\_C3\_12.

**ARTÍCULO 4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MACROPROYECTO.** En consonancia con lo establecido en el artículo 457 del Acuerdo 48 de 2014, se acogen para las tres subzonas del Macroproyecto, los siguientes objetivos y estrategias:

OBJ/ESTRA.	MACROPROYECTO RIO CENTRO
<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES</b>	
Objetivo 1	Consolidar un sistema de redes ecológicas como elemento articulador de los valores ambientales y paisajísticos de la ciudad – río y borde
Estrategias	i. Integrar el sistema hídrico, geográfico, los espacios públicos existentes y propuestos y el sistema de movilidad.
Objetivo 2	Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos
Estrategias	i. Implementar y ajustar a las condiciones de cada macroproyectos, los objetivos y metodología del urbanismo ecológico. ii. Promover los sistemas de transporte limpio. iii. Promover que las construcciones sean sostenibles, con bajos consumos de recursos, utilización energía solar, diseños bioclimáticos entre otros.
Objetivo 3	Recuperar los valores ambientales de los márgenes del Río Medellín como elemento principal de una cuenca urbanizada.
Estrategias	i. Establecer lineamientos de intervenciones ambiental a través del proyecto “Parques del Río Medellín”
Objetivo 4	Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del río.
Estrategias	i. Promover acciones para la mitigación de impactos ambientales y crear protocolos ambientales para la transformación y recuperación de los suelos destinados a actividades industriales altamente contaminantes, suelos mineros entre otros
Objetivo 5	Promover acciones interinstitucionales para establecer estrategias integrales para la relocalización y localización de los puntos de acopio y recolección de basuras, para lo cual deberá localizarse las zonas factibles de la localización y deberán establecerse las medidas para la mitigación de impacto a realizarse
Estrategias	i. Promover acciones interinstitucionales para la aplicación de estrategias para la recolección de basuras ii. Identificación, evaluación, selección y definición de nuevos sitios de Gestión Integral de residuos sólidos ordinarios, especiales y peligrosos

	OBJ/ESTRA.	MACROPROYECTO RIO CENTRO
<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS</b>		
<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS</b>	Objetivo 1	Promover los valores de convivencia ciudadana, arraigo, apropiación y permanencia de los habitantes, como fundamento para la sostenibilidad social, económica, urbanística y ambiental
	Estrategias	i. Generar y articular las actuaciones urbanísticas con las políticas y programas de bienestar social y desarrollo económico. ii. Generar condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y el emprendimiento económico iii. Desarrollar la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios, como determinantes del desarrollo del macroproyecto
	Objetivo 3	Crear condiciones para la autosostenibilidad económica y social de las transformaciones requeridas, de forma tal que se convierta en solución productiva para los pobladores originales y a futuros.
	Estrategias	i. Permitir actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario. ii. Establecer la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas. iii. Garantizar el obligatorio cumplimiento el derecho de permanencia de las actividades industriales hasta tanto se traslade y siempre que cumplan con las condiciones ambientales y la normativa vigente. iv. Cuantificar las nuevas actividades económicas a localizarse en las áreas de cada macroproyecto.
	Objetivo 4	Conformar un territorio resultante de la construcción conjunta, articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.
	Estrategias	i. Formular programas y proyectos en función de “educar para exigir” capacitar a las comunidades en los temas de Ordenamiento de sus territorios. ii. Establecer espacios de construcción conjunto en la etapa de formulación y la implementación de proyectos específicos derivados del macroproyecto
<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS</b>		
<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS</b>	Objetivo 1	Integrar el río con con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.
	Estrategias	i. Definir un sistema de espacios públicos, equipamientos y de movilidad articulado y en relación a los sistemas estructurantes de ciudad. ii. Cada macroproyecto deberá establecer una estructura urbana con base en los elementos naturales existentes y los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados que promuevan una adecuada articulación con la ciudad existente, buenos estándares de habitabilidad y de movilidad.
	Objetivo 2	Determinar para todos los componentes del Macroproyecto, una estructura urbana a partir de los elementos naturales existentes y los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados que sea eficiente, promueva una adecuada articulación con la ciudad existente, buenos estándares de habitabilidad y movilidad.
	Estrategias	i. Establecer el sistema de espacios públicos y colectivos. ii. Caracterizar el sistema de espacios públicos a partir de lo descrito en el POT iii. Establecer condiciones para la potenciación del paisaje. iv. Detallar las condiciones normativas de las áreas de influencia de los bienes de interés cultura. v. Identificar y priorizar los proyectos detonantes y articuladores de los procesos de transformación y/o consolidación.
	Objetivo 3	Facilitar y promover una gestión del suelo eficiente y equitativo de los macroproyectos

OBJ/ESTRA.		MACROPROYECTO RIO CENTRO
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANISTICAS	Estrategias	<p>i. El sistema de gestión del macroproyecto deberá desarrollar y reglamentar la progresiva integración predial definida por las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales de renovación urbana.</p> <p>ii. Establecer el reparto de cargas y beneficios del macroproyecto</p> <p>iii. Reglamentar las condiciones para la transferencia y venta de derechos de construcción.</p> <p>Redistribuir los aprovechamientos y las densidades habitacionales al interior del macroproyecto sin superar los topes máximos establecidos por el POT.</p>
	Objetivo 4	Favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico espaciales en beneficio de los actuales habitantes de las áreas de los macroproyectos
	Estrategias	<p>i. Dotar el área del macroproyecto de espacio público y equipamientos de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.</p> <p>ii. Establecer actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.</p> <p>iii. Dotarse de infraestructura local, establecer áreas para la protección de la población nativa, generar programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.</p>
	Objetivo 5	Mejorar la calidad ambiental, urbanística y de movilidad de la franja del río Medellín – Aburrá.
	Estrategias	<p>i. Re-ordenar la movilidad, conformar nuevos espacios públicos y consolidar de una red ecológica.</p> <p>ii. Establecer el sistema de equipamientos complementarios al sistema público del corredor del río Medellín</p> <p>iii. Establecer lineamientos de intervenciones físico- espaciales a través del proyecto “Parques del Río Medellín”</p> <p>iv. Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río, regenerando las áreas deterioradas para nuevas actividades con mayor diversidad de usos y promoviendo una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativo.</p>
	Objetivo 6	Convertir la franja del río en la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.
	Estrategias	<p>i. Promover la construcción del proyecto “Parques del Río Medellín” como detonante del desarrollo</p> <p>ii. Incorporar nuevos equipamiento dotacionales de escala urbana y regional</p> <p>iii. Establecer acciones integrales para la responsable mezcla de usos, promoviendo la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearan normativas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo.</p>
<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN</b>		
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN	Objetivo 1	Promover acciones para consolidar una apuesta institucional de Medellín para facilitar los procesos de reposición, ampliación e innovación de las redes de infraestructura para garantizar la cobertura de servicios públicos.
	Estrategias	<p>i. Realizar un plan de proyección de redes, acordes a los desarrollos previstos en cada macroproyecto.</p> <p>ii. Realizar gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión.</p> <p>iii. Establecer posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes.</p>
	Objetivo 2	Promover la inversión mixta (público-privada) y la aplicación de políticas de suelo en la generación de infraestructura, espacio público, equipamientos y localización de usos asociados a la innovación y productividad, que puedan convertirse en proyectos inductores de la transformación de la zona.
	Estrategias	<p>i. Formular operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas.</p> <p>ii. Establecer mecanismo de administración de las comunidades.</p> <p>Detallar la aplicación de los instrumentos de gestión al interior del macroproyecto.</p>

**ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO.** El Macroproyecto para la Zona Río-Centro del Área de Intervención Estratégica MEDRío, concretar las siguientes apuestas de ocupación, derivadas del Acuerdo 48 de 2014.

1. **Disponer los sistemas públicos desde la planeación de la ciudad:** La localización de los sistemas públicos nuevos articulados a la estructura ecológica y a los sistemas públicos y colectivos existentes, para tener un sistema público eficiente, equilibrado y distribuido de manera equitativa en relación a la concentración de la población y de las actividades en el corredor del Río Medellín/Aburrá.
2. **Establecer la norma para el desarrollo del suelo y facilitar la gestión asociativa entre propietarios:** Habilitar la norma para el suelo privado formulando desde la planeación de ciudad los instrumentos de tercer nivel al interior de los macroproyectos: Planes Parciales, PEMP y Planes Maestros. Esto para facilitar la gestión privada y asociativa del suelo identificando las Unidades de Actuación Urbanística.
3. **Reconocer los valores de conjunto como área de intervención estratégica a la vez de que se pongan en valor las diversidades de los territorios.** Obtener una planeación de conjunto que reconoce la diversidad de los territorios, que a su vez comprende las condiciones estratégicas de los suelos de renovación asociados al río para tener una *Ciudad compacta, continua y diversa que privilegia la densificación y diversificación de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte para garantizar el equilibrio funcional y una ocupación racional del valle.* (Artículo 9. Modelo de ocupación numeral 3 Acuerdo 48/2014).
4. **Cumplir con los principios, objetivos estratégicos, modelo de ocupación y estrategias territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial, para lograr:**
  - a) Ciudad compacta/ciudad policéntrica que crece hacia adentro.
  - b) Ciudad de proximidad y fácil accesibilidad/urbanismo de proximidad
  - c) Desarrollo más intenso sobre los corredores de transporte público/fortalecer la oferta de actividad alrededor de las estaciones de los sistema de transporte masivo.
  - d) Manejo cuidadoso de los recursos favoreciendo la compacidad con la disposición de las densidades mayores permitidas en los suelos asociados al río.
  - e) Favorecer el desarrollo de la vivienda como la base de la vida de una ciudad.
  - f) Ofertarle a las actividades económicas una alternativa de desarrollo en la ciudad, en armonía con

el entorno y en el respeto de los protocolos ambientales para favorecer la coexistencia con otros usos.

- g) Consolidar una plataforma territorial a través de la articulación de todas las Áreas de Intervención Estratégica (Río, Borde y Transversalidades) con la ciudad de media ladera y los territorios cercanos (Área Metropolitana del Valle de Aburrá) y subregiones del oriente y del occidente, para articular el desarrollo de la infraestructura, la preservación de los recursos naturales, la distribución de las oportunidades y el fortalecimiento de las centralidades alternas además de la conectividad con la región y el país.

**ARTÍCULO 6. APUESTAS DE OCUPACIÓN DEL MACROPROYECTO.** El macroproyecto RíoCentro se formula para el área central del territorio municipal, dividido por su complejidad, en tres subzonas (Subzona 1. Frente del Río, Subzona 2. Distrito Medellinnovation y Subzona 3. Centro Tradicional). Para las tres se definen las siguientes apuestas territoriales, que se constituyen en retos encaminados a la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido.

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

5. **La vivienda como soporte de la actividad urbana:**

La vivienda es el uso que garantiza la vitalidad urbana, promoviendo la permanencia de personas en el área central. El modelo le apuesta a disponer las densidades máximas en el área central, de manera que se genere diversidad de oferta para todos los estratos socioeconómicos y la disposición en sitio de la vivienda de interés prioritario -VIP- y de interés social -VIS- que favorezca la cohesión social.

6. **Propiciar espacios para la revitalización y diversificación económica:**

Intervenir el territorio desde lo funcional para propiciar la creación de una plataforma para la localización de actividades económicas asociadas al conocimiento, investigación y tecnología, aprovechando la presencia de las principales universidades, de la red Univerciudad, de los centros de investigación y de los principales hospitales de la región; así como la eficiencia en la movilidad, la conectividad, las redes de infraestructura y un sistema de espacio público de calidad.

7. **Gestión asociativa:**

Formular los instrumentos de tercer nivel como los Planes Parciales, los planes maestros y los planes Especiales de Protección Patrimonial -PEMP-, para facilitar la gestión pública, privada y asociativa del suelo.

8. **Protección a moradores y actividades económicas:**

Partir de lo existente para construir la transformación de la ciudad. Reconocer la importancia de las actividades económicas y de los moradores del área central como la base para la formulación del macroproyecto RIOCentro.

9. **El centro en el centro:**

El Centro Tradicional es el eje de la centralidad metropolitana del Siglo XXI vinculada al Río Medellín y la pieza clave que articula las otras dos subzonas. La recuperación del centro fundamentada en estrategias que le apuntan a la recuperación del espacio público, a una nueva movilidad, a atraer de nuevo la institucionalidad, fortalecer y diversificar la oferta de vivienda y activar el patrimonio.

**ARTÍCULO 7. FORMULACIÓN POR SUBZONAS.**

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 459 del Acuerdo 48 de 2014, y en concordancia con la identificación de las áreas de intervención estratégica contempladas en el literal b) numeral 1 del artículo 62, del precitado Acuerdo Municipal, el Macroproyecto RioCentro es formulado por subzonas, por lo tanto, las disposiciones del presente Decreto comprenden para cada una de ellas, el alcance normativo específico y la incorporación, formulación y adopción de instrumentos de planificación complementaria determinados para cada subzona, según el caso.

**SEGUNDA PARTE: SUBZONAS 1, 2 y 3**

**FRENTE DEL RIO, DISTRITO MEDELLÍNNOVATION Y CENTRO TRADICIONAL**

**TITULO I**

**SUBZONA 1. FRENTE DEL RIO**

**CAPÍTULO I.**

**MARCO ESTRATÉGICO**

**ARTÍCULO 8. MODELO DE OCUPACIÓN PARA LA SUBZONA 1.**

El modelo de ocupación del macroproyecto en la subzona 1, se orienta a consolidar la centralidad metropolitana introduciendo la vivienda y mejorando los sistemas públicos articulados al proyecto Parques del Río, conformando un espacio de integración ciudadana, basado en la reconversión de los frentes de agua sobre el río, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala, que integren lo existente con lo propuesto, combinado con la oferta de vivienda en los suelos de renovación, para distintos estratos sociales como complemento de los servicios.

Como proyecto urbano se buscará una centralidad con oferta de actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute.

En consecuencia, el modelo de ocupación, tal y como se identifica en el **Mapa 05. Planteamiento Urbanístico**, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto, tiene los siguientes **objetivos principales**:

1. **UN NUEVO ORDENAMIENTO URBANO** que pone en relación los sistemas públicos con el proyecto de Parques del Río como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.
2. **PROYECTAR LA RENATURALIZACIÓN/POTENCIAR EL TEJIDO VERDE** articulando el espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial, que se fundamenta en la estructura ecológica principal, con el proyecto Parques del Río y los nuevos espacios públicos.
3. **UNA NUEVA MOVILIDAD** en la que al peatón y a los sistemas no motorizados se le asignen los espacios necesarios para facilitar los desplazamientos requeridos por una ciudad que le apunta a la compacidad, al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades soportadas por la vivienda, disminuyendo el impacto del transporte en vehículo particular, a partir de una mejor oferta de transporte público integrado por diferentes modos, con la oferta de espacio público de calidad, fortaleciendo las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones.
4. **VINCULAR LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS A PARQUES DEL RÍO** reconociendo los puntos de contacto entre el proyecto, como áreas clave para dinamizar consolidar una oferta de equipamientos que

permitan fortalecer transversalidades entre ambos márgenes del río.

5. **RENOVAR Y RECICLAR** las áreas aprovechables de la Subzona, en función de la transformación y la densificación de los suelos con baja ocupación, dándole valor a la estructura urbana y al patrimonio.

**Las estrategias** del modelo de ocupación del territorio, serán:

1. El desarrollo del proyecto de Parques de Río como el centro del espacio público del macroproyecto que sirve de nodo articulador de la estructura ecológica metropolitana, compuesto principalmente por un parque en superficie de iniciativa y ejecución pública y mixta, con contribuciones privadas vía obligaciones urbanísticas y otras fuentes, que pretende reorganizar la movilidad con tramos soterrados, en correspondencia con los principales equipamientos de la centralidad metropolitana.
2. Consolidación de los frentes de agua que corresponden a la Subzona Frente de Río sobre el espacio público nuevo, aprovechando las densidades que se permiten en esta zona para desarrollar allí una mixtura alta de usos que incluya la vivienda como la base de la vida urbana.
3. 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.
4. La permanencia de actividades económicas bajo la condición de la implementación de protocolos para la mitigación de sus impactos ambientales y urbanísticos, de acuerdo con la normativa vigente.
5. 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.
6. 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. Definición de un sistema de ocupación del suelo privado en función de la formulación de los planes parciales al interior de los polígonos de renovación y de la identificación de las Unidades de Actuación Urbanística, en función de un modelo de ocupación articulado a las disposiciones generales del espacio público general y local, que determinan la manera de ocupar los suelos privados, basada en el reparto de cargas y beneficios para determinar los aprovechamientos y las obligaciones y que se precisa con el diseño de unas normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general.

8. 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 m<sup>2</sup> 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.

**ARTÍCULO 9. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 1.** Las intervenciones estratégicas, que detonarán las demás transformaciones en el macroproyecto Río Centro, son las siguientes:

**Desde el espacio público y los equipamientos:**

1. **Nodo Cívico:** Configuración de nuevos centros urbanos en relación a parques del Río Medellín, asociado al Centro Administrativo Municipal – La Alpujarra.
2. **Nodo educativo y cultural:** Configuración de centralidades urbanas especializadas, en este caso de carácter educativo y cultural en relación a parques del Río Medellín - Aburrá.
3. **Parques del Río Medellín:** Construcción de las siguientes etapas del proyecto de espacio público en el área asociada al Sistema Vial del Río Medellín - Aburrá.
4. **Parque Verde EPM y Centro Cívico:** Diseños de detalle y construcción del Parque verde como complementos de PRM
5. **Centro cívico:** Desarrollo del concurso centro cívico y plan de manejo del Cerro Nutibara.

6. **Nueva sede UNE –Tigo:** Construcción nueva sede de la Empresa UNE, en el área del Centro Administrativo Municipal – La Alpujarra
7. **Distrito térmico:** espacio público asociado al distrito integración Alpujarra y Bayadera.
8. **Plaza minorista:** Concurso diseño y construcción proyecto económico, urbanístico y arquitectónico

#### Desde la movilidad:

1. **Reorganización TPM:** Reorganización del sistema de transporte público de Medellín.
2. **Ciclorruta Palace:** Construcción de las siguientes etapas del proyecto, delimitado en el programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. **Implementación sistemas de movilidad “en ciclo”:** Ampliación del sistema, creación nuevas redes y estaciones.

## CAPÍTULO II

### SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

#### Sección I.

#### Elementos Transversales. Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo

**ARTÍCULO 10. ELEMENTOS TRANSVERSALES DEL SISTEMA FÍSICO ESPACIAL.** Comprende las disposiciones complementarias a la Estructura Ecológica, las áreas de amenaza y riesgo y las mallas de espacio público definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, como elementos de soporte físico de carácter natural y artificial, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas Público y Colectivo y de Ocupación.

**ARTÍCULO 11. SISTEMA HIDROGRÁFICO DE LA SUBZONA 1.** Su manejo se regirá por lo dispuesto en los artículos 26 y 42 del Acuerdo 48 de 2014. Los elementos del sistema hidrográfico de la subzona 1, comprende tramos de las siguientes corrientes naturales:

#### Drenajes y corredores principales:

1. Río Medellín (Aburrá)
2. Quebrada Santa Elena
3. Quebrada La Iguañá
4. Quebrada La Guayabala

5. Quebrada La Picacha

#### Drenajes y corredores secundarios:

1. **Costado occidental:** La Malpaso, Moñonga, La Iguañá, La Hueso, La Picacha, La Altavista y - La Guayabal
2. **Costado oriental:** Loreto, Zanjón Guayaquil, Zanjón Guanteros, Santa Elena y El Ahorcado

**ARTÍCULO 12. ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE LA SUBZONA 1.** La Estructura Ecológica de la subzona 1 del Macroproyecto Río Centro se configura a partir de los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal definida para el municipio de Medellín, desde el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, artículo 19, como suelos de protección y desde los ajustes de los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Complementaria, por medio de espacios públicos propuestos y existentes, ejes viales y vías de servicios priorizadas al peatón.

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

La estructura ecológica en la subzona, comprende los elementos identificados en el *Mapa 01. Estructura Ecológica de la formulación del Macroproyecto*, de conformidad con el Título III, del Componente General - Norma Estructural del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo.** La intervención y manejo de los elementos integrantes de la Estructura Ecológica Principal en la Subzona 1, se regirá por lo establecido en el Título III del Componente General del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 13. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA.** Adicional a lo establecido en los artículos 45 a 51 del Acuerdo 48 de 2014, se definen los siguientes criterios de manejo de la Estructura Ecológica Complementaria -EEC-:

1. La EEC se precisa desde el Macroproyecto en la subzona en función de la articulación de objetivos referidos con la estructura urbana y su conectividad ecológica, el mejoramiento de la calidad ambiental e identidad cultural de la población desde la apropiación paisajística del entorno.

2. Los nuevos espacios públicos existentes y proyectados deberán articularse a la red de conectividad, desde enlaces articulados a ejes de vía y quebrada.
3. Las nuevas propuestas de espacio público deben tener como prioridad la generación de múltiples nichos que permitan configurar diferentes ámbitos ecológicos, en la medida que se incrementa la biodiversidad y se mezclen árboles, palmas y especies menores asociadas a diferentes estratos de los bosques donde originalmente se desarrollaron. Esto deberá articularse al Manual de Espacio Público y el Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín
4. Desde la relación de las zonas de recarga de acuíferos, con las nuevas áreas de espacio público, se deberán conformar zonas verdes comunes con un predominio de suelo permeable, no menores al 70% en áreas de recarga directa y al 50% en áreas de recarga indirecta, empleando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias. Ello en articulación con el estudio de la determinación y protección de las potenciales zonas de recarga de acuíferos en el centro y sur del valle de Aburrá, AMVA, 2013.
5. Las zonas de amoblamiento en secciones viales, deben fortalecer su papel en la conectividad ecológica, a través de la disposición de zonas verdes más amplias y continuas.
6. Las redes peatonales, ya sea que se crucen con vías arterias o colectoras, o con vías de servicio priorizadas al peatón, deben contar con espacios suficientes para albergar vegetación arbórea que brinde sombra, protección y confort al peatón.
7. La estrategia de estructura ecológica, en el ámbito privado busca fortalecerse en términos de la configuración de diferentes ambientes, a partir de la vegetación dispuesta en los espacios privados y en correlación con el aumento de la biodiversidad de flora y fauna. Adicionalmente, son el espacio donde se debe aumentar la biodiversidad en términos de arbusto y sotobosque.

**ARTÍCULO 14. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.** De acuerdo con el diagnóstico de los aspectos geotécnicos, se considera la totalidad del área de intervención como apta para la urbanización, sin ningún tipo de restricciones, excepto las que se dispongan en los estudios de suelos de soporte de cada licencia urbanística, en cumplimiento de las normas vigentes. La aptitud geológica para la ocupación del suelo en la subzona 1, está contenida en el mapa de diagnóstico *Mapa 03. Aptitud Geológica*, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

**Parágrafo.** Para efectos de la aplicación de las normas del presente Decreto, el Mapa de Diagnóstico 03. Aptitud Geológica, hará las veces de mapa de formulación.

**ARTÍCULO 15. MALLA DE ESPACIO PÚBLICO.** Comprende las dos mallas de espacio público que correspon-

den al espacio público general y al espacio público local, que articulan todos los flujos en un tejido integral, continuo y equilibradamente distribuido, en función de la intensidad de los usos y de las densidades. Estas redes permiten articular todos los componentes del Sistema Público y Colectivo, de Ocupación y la Red de Conectividad Ecológica de la Subzona.

1. **Malla de espacio público general:** Se concreta con la articulación de Parques del Río y los ejes longitudinales y transversales que corresponden a las vías arterias y colectoras que integran toda el Área de Intervención Estratégica del Río de Sur a Norte y de Oriente a Occidente. Sobre estos ejes se localiza preferentemente el sistema de espacio público para dar respaldo a la mayor intensidad de usos, a los sistemas de transporte público y a la disposición de las mayores alturas de las edificaciones.

#### EJES LONGITUDINALES:

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

#### EJES TRANSVERSALES:

- **T1:** Cl. 29 - Pintuco
- **T2:** Cl. 30 -
- **T3:** Cl. 31

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

2. **Malla de espacio público local:** Es el espacio público que se dispone al interior de cada polígono de renovación que se formula desde el macroproyecto y que se integra a nuevos espacios públicos en los suelos de consolidación. Este espacio público está asociado a patrimonio, equipamientos y en otras ocasiones, se dispone al interior de las manzanas estructurando una malla de parques barriales que se articula al sistema general y atiende las necesidades de la vida de barrio donde la vivienda es el soporte de la vida urbana.

Los sistemas de espacios públicos se vinculan a los nuevos puentes peatonales sobre el Río Aburrá propuestos por el Proyecto Parques del Río, el tranvía de Ayacucho, las nuevas líneas de Metroplus en la Calle 30 y Avenida Oriental, la línea C del Metro, la reorganización del Transporte Público Masivo (TPM), así como las rutas de Encicla y la adecuación de los espacios para los peatones.

## Sección II

### Sistema Público y Colectivo

#### Subsección 1

#### Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

**ARTÍCULO 16. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 66 y 458, numeral 1, literal a); el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro de la Subzona, existente y proyectado, que corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo al *Mapa 2. Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto, cuyos elementos se describen el Documento Técnico de Soporte.

#### ARTÍCULO 17. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO.

1. El espacio público a generar al interior de la Subzona, deberá articular los espacios públicos existentes, mitigar el impacto de la vitalidad del centro entendido como el gran aglutinador de población durante el día por la concentración en la oferta de servicios, equipamientos y comercio con condiciones ambientales y funcionales adecuadas. Adicionalmente, deberá permitir la creación de un sistema continuo de conectividad a través de las subzonas, soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para el habitante. Finalmente, deberá configurar un sistema de espacios públicos locales inexistentes en algunas partes del macroproyecto, en función de la nueva vivienda que se desarrollará en las zonas en transformación próximas al Río.
2. La malla de espacio público general de la subzona, está asociada al proyecto Parques del Río y a los ejes longitudinales y transversales que corresponden a las vías arterias y colectoras que integran toda el Área de Intervención Estratégica del Río de Sur a Norte y de Oriente a Occidente. Como tal, deberán ser espacios públicos prevalentemente lineales, que ofrezcan servicios a los sistemas de movilidad peatonal, de bicicletas y de transporte público. Serán espacios de tránsito y de flujo que deben ofrecer sombra y condiciones de confort desde lo ambiental y áreas para localizar el amueblamiento asociado al transporte: paraderos, biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, basureras, bancas para descansar, entre otros. Estas áreas deberán mejorar las condiciones funcionales de tránsito de la subzona donde se concentra la movilidad pública, la alta mixtura de usos y la localización de los equipamientos. Deberán conformar un sistema de avenidas con espacios generosos, buen amoblamiento y arborización significativa.
3. La malla de espacio público local que se dispone al interior de cada polígono de renovación de la subzona y que se integra a nuevos espacios públicos en los suelos de consolidación, deberá vincularse al patrimonio y los equipamientos. Cuando se disponga al interior de las manzanas, deberá estructurar una malla de parques barriales que se articule al sistema principal y atienda las necesidades de la vida de barrio donde la vivienda es el soporte de la vida urbana. Serán espacios de esparcimiento y recreación próximos a los núcleos de vivienda, prevalentemente verdes, con menor

porcentaje de piso duro respecto al piso blando, con amoblamiento para el encuentro y con oferta diversificada para todos los grupos etarios. Deberán ser nodos complementarios de la estructura ecológica principal, mejorando las condiciones ambientales de los barrios. Con estos parques se pretende abrir la vida de la nueva vivienda a la ciudad y que las comunidades se integren a los espacios públicos próximos a su vivienda.

**ARTÍCULO 18. USOS Y APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS DE LOS INMUEBLES DEL ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO.** Para los predios localizados al interior del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro definido *Mapa 2. Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto, hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano, aplicara de manera transitoria lo establecido en los artículos 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Subsección 2**

**Subsistema de Equipamientos**

**ARTÍCULO 19. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de equipamientos de la Subzona, está conformado por los elementos existentes y proyectados, espacializados en el *Mapa 2. Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto y en los mapas *Estructura del Espacio Público y los Equipamientos*, de cada plan parcial. Para su intervención deberá cumplirse con las disposiciones de los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 20. LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.** Los equipamientos deberán localizarse sobre las áreas de cesión de los planes parciales o sobre el espacio público existente definidos por el presente macroproyecto. En todo caso, la localización final y destinación del equipamiento se determinará teniendo en cuenta los requerimientos de la comunidad y la estructura del espacio público aprobada en el presente macroproyecto.

**ARTÍCULO 21. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para la construcción de equipamientos en Unidades de Actuación, aplicarán las normas urbanísticas generales del Sistema de Reparto correspondiente al Plan Parcial. En consecuencia, cuando un equipamiento se localice al interior de una Unidad de Actuación Urbanística y esta tenga obligaciones a pagar en sitio, el planteamiento urbanístico se mantendrá, y por lo tanto, el titular de la licencia para la construcción del equipamiento, deberá efectuar los aportes correspondientes, según el sistema de reparto del presente Decreto, y el que se adopte para la respectiva Unidad de Actuación.

**ARTÍCULO 22. CRITERIOS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** Se propenderá por la implementación de equipamientos con tecnologías limpias, para la provisión como servicios públicos de recursos alternativos para las empresas, la vivienda y los usos

complementarios a esta; que reduzcan las entradas y salidas de materiales y energía de la zona y por tanto, la logística de transporte. Para ello será importante determinar sitios apropiados para establecer:

1. Sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias y de recuperación de aguas grises en edificios, fábricas, centros comerciales, viviendas, colegios, etc.
2. Plantas de generación distribuida de energía térmica y eléctrica a partir de gas, solar y desperdicios.
3. Instalaciones de recuperación de materiales y energía a partir de residuos y subproductos.

Estos nuevos equipamientos se generarán con el fin de satisfacer las necesidades tanto de la nueva población como de la actual y deberán estar integrados al sistema de espacio público, que respondan a las necesidades de circulación, sin entorpecer el carácter recreativo, de encuentro y disfrute de las espacialidades públicas.

**Subsección 3.**

**Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble**

**ARTÍCULO 23. SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.** Es aquel que integra y articula los Bienes de Interés Cultural –BIC– declarados en el municipio, tanto por este nivel, el departamental y nacional y sus zonas de influencia; define además los mecanismos para su mantenimiento, manejo y valoración, de conformidad con los procedimientos para futuras declaratorias definidas en la normativa nacional vigente.

En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 133 y 458, numeral 1, literal c); el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble de la Subzona 1, se conforma según el *Mapa 7. Patrimonio*, del diagnóstico del Macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

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 por fuera del área de formulación del PEMP y que se identifican en el Documento Técnico de Soporte.

Los bienes de interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, de la Subzona 1 Frente de Río, son los siguientes:

COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
7010080038	CL 059 A 063 020	Biblioteca Universidad Nacional
10080140003	CL 045 057 A 058	Templo del Sagrado Corazón de Jesús
10140360019	CRR 43B 43 - 77	Cementerio San Lorenzo

**ARTÍCULO 24. CRITERIOS DE MANEJO PARA LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** Sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículos 141 a 148, de acuerdo con su declaratoria, las condiciones de manejo serán las siguientes:

1. **Para los BICN:** Se deberán formular los Planes Especiales de Manejo y Protección del Templo Corazón de Jesús Z3\_C3\_14, la Biblioteca de la Universidad Nacional y el Cementerio San Lorenzo, para redefinir normas urbanísticas específicas que permitan el desarrollo de los entornos circundantes acorde con la significación de los bienes, además de definir unas condiciones de manejo a corto, mediano y largo plazo en las cuales se garantice la preservación de los valores patrimoniales que llevaron a su declaratoria.
2. **Para los BICM que se declaren:** Deberá definirse un Plan Maestro de Gestión a través de la dependencia o entidad asignada, con el fin de emprender acciones y estrategias de manejo a corto, mediano y largo plazo desde los aspectos físico, financiero, normativo y de las alianzas público-privadas para garantizar el mantenimiento, conservación, intervención, sostenibilidad y control normativo sobre todos aquellos bienes patrimoniales declarados.
3. **Para los integrantes del LICBIC:** En primera instancia, la dependencia o entidad asignada, emprenderá la actualización del inventario de las edificaciones propuestas para ser declarados, para posteriormente efectuar un estudio de valoración de cada uno de ellos, estableciendo los valores y la significación cultural por los cuales serán declarados desde el ámbito municipal o nacional, según el caso. En una segunda fase, deberá formularse un plan de gestión que defina las acciones y estrategias a corto, mediano y largo plazo, desde los aspectos físico, financiero, normativo que garanticen su conservación y sostenibilidad en el tiempo. Una vez surtidos estas etapas, se presenta ante la entidad competente, para efectuar la respectiva declaratoria que los eleve a la categoría de BIC.

**ARTÍCULO 25. ESTRATEGIA INSTITUCIONAL PARA EL MANEJO, GESTIÓN Y CONTROL DEL SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.** Para la implementación e intervención del subsistema de Patrimonio Cultural, se podrán celebrar convenios o contratos con la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas u otras entidades, dentro de los límites de sus funciones y competencias, que se encarguen de gestionar y ejecutar las acciones y proyectos estratégicos aquí formulados, que permitan garantizar la sostenibilidad y desarrollo urbano, social, económico y cultural de los sectores de conservación definidos.

Se impulsará la creación de un Consejo Asesor de Patrimonio Cultural, que podrá estar compuesto por las entidades públicas competentes en el manejo, regulación y gestión del patrimonio, tales como: la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaria

de Cultura Ciudadana, y la participación del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia, entre otros; con el fin de tener un cuerpo colegiado consultor para analizar, evaluar, gestionar y conceptuar acerca de prioridades de inversión, planificación, implementación y seguimiento de los proyectos estratégicos, valoración de inmuebles para nuevas declaratorias como BIC municipales, así como el estudio, revisión y aprobación de proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural.

**ARTÍCULO 26. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.** Toda intervención que se pretenda efectuar en inmuebles declarado o valorado localizados dentro de las áreas afectadas y/o zonas de influencia de los BIC localizados en esta subzona, deberán cumplir con las normas y procedimientos establecidos en el respectivo PEMP que las determina, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la normativa nacional vigente.

Para cualquier proyecto o propuesta integral de actuación deberá contar, previo a la expedición de la respectiva licencia de construcción emitida por las curadurías urbanas, con una autorización o concepto favorable emitido por la dependencia o entidad designada para tal efecto, por parte de la autoridad competente para la Declaratoria.

#### Subsección 4.

##### Subsistema de Servicios Públicos

**ARTÍCULO 27. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA SUBZONA:** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, los planes parciales, para ser adoptados, deberán garantizar la factibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Para los demás instrumentos de planificación de la subzona, el Subsistema se compone a partir de las redes, áreas y elementos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y los planes sectoriales respectivos.

**ARTÍCULO 28. COMPROMISOS INSTITUCIONALES PARA LA COBERTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La Administración 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.

**ARTÍCULO 29. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CADA UNO DE LOS PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 1.** El pre-diseño del Subsistema de servicios públicos del plan, consignado en los mapas de los planes parciales para la subzona 1 (Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado, Energía y Gas) que se protocolizan con el presente Decreto, deberán ser retomados en

todos sus aspectos generales, para efectos del diseño definitivo de las redes, durante la fase de ejecución de cada una de las unidades de actuación de los Planes Parciales.

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

**ARTÍCULO 30. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora, de acuerdo con las certificaciones de factibilidad emitidas para efecto de la formulación del macroproyecto y que se anexan al Documento Técnico de Soporte.

**ARTÍCULO 31. CONSTRUCCIÓN DE REDES POR FUERA DE LOS POLÍGONOS DE PLAN PARCIAL.** A partir de lo definido en el esquema conceptual de aguas, los planes parciales Z4\_R\_38 Naranjal-Makro, Z3\_R\_18 Calle Nueva y Z3\_R\_19 Barrio Colón – Calle Nueva, deberán ejecutar obras de conexión por fuera del polígono respectivo, para lo cual el Operador Urbano determinado por el Municipio de Medellín, ya sea mediante convenio o acto administrativo, deberá adelantar el proceso de negociación con los propietarios y el prestador del Servicio Público, con el fin de definir las estrategias que permitan concretar las conexiones respectivas.

**ARTÍCULO 32. DISEÑO DEFINITIVO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la

empresa prestadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad. En consecuencia, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

**ARTÍCULO 33. FAJAS DE SEGURIDAD EN ZONAS DE RIESGO TECNOLÓGICO.** Los retiros se encuentran espacializados en el *Mapa 2. Retiros* de la formulación de cada plan parcial y su manejo y dimensiones se regirá por lo establecido en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## Subsección 5.

### Subsistema de Movilidad

**ARTÍCULO 34. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 162, 163 y 458, numeral 1, literal b); el Subsistema de Movilidad de la subzona 1, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo a las siguientes disposiciones y al *Mapa 04. Sistemas de movilidad*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

**ARTÍCULO 35. CRITERIOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LAS SECCIONES PÚBLICAS.** En desarrollo del artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, la cual se entenderá como la sección vial más los antejardines, asociada al espacio público existente o proyectado, se deberán tener en cuenta criterios desde el manejo ambiental y el diseño. Desde lo ambiental, estas secciones públicas serán enlaces complementarios de la estructura ecológica principal, además de aportar significativamente a la movilidad peatonal. Los criterios se listan a continuación y están asociados a la jerarquía y clasificación vial.

JERARQUIA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO.	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
Vías Arterias y colectoras	1. Vías Arterias y colectoras en tratamiento de renovación.	<p>Carriles tráfico mixto 3,25m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50m</p> <p>Ciclorruta en doble sentido: 2,50 m mínimo</p> <p>En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo o solo bus, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15m)</p> <p>Separador (cuando aplique): variable</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo</p> <p>Franja de circulación: 3 m mínimo</p> <p>En las vías de esta jerarquía en las que la velocidad es de max 60 km/h las ciclorutas tendrán segregación de entre 0,60 y 1 m cuando estén dispuestas sobre la calzada o en el separador (a ambos lados).</p>	<p>Se priorizan zonas verdes con vegetación que produzca sombra.</p> <p>Se tendrá zona verde como mínimo en un costado de la sección pública, de 2,5 m de ancho dispuesta sobre el espacio destinado a la franja de amoblamiento para las áreas de alta mixtura.</p>
	2. Con espacio público adyacente	<p>Carriles tráfico mixto 3,25 m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m</p> <p>Ciclorruta en doble sentido: 2,5 m mínimo</p> <p>En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo o solo bus, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15m)</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,5 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado.</p> <p>Franja de amoblamiento: mínimo 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,0 m mínimo en el costado del espacio público adyacente; 3,0 m en el costado sin espacio público adyacente.</p>	<p>Los arboles de gran tamaño se localizan en el Espacio público. Se debe adecuar el espacio público para tener áreas de circulación y zonas verdes adyacentes a los andenes de las sección vial y con árboles de gran talla y copa amplia, con el fin de generar sombra para el peatón.</p> <p>El espacio público proyectado deberá tener como mínimo 10 m de ancho.</p> <p>La zona verde localizada sobre la franja de amoblamiento complementan la presencia del verde que complementa</p>
Vías de servicio	3. Vías de servicio	<p>Carriles tráfico mixto 3,00 m mínimo</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,5 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2.00 m minino a cada costado</p> <p>Antejardín: 3.00 m a cada costado.</p>	<p>Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.</p> <p>Las secciones en renovación deberán priorizar el disponer de zonas verdes en la franja de amoblamiento para garantizar la sombra para los peatones.</p> <p>Aun cuando estas vías no puedan ser enlaces complementarios de la estructura ecológica principal se sembrarán arboles de porte medio y bajo con el fin de garantizar las cualidades ambientales necesarias para el confort del peatón.</p>

JERARQUIA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO.	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
Vías de servicio	4. Con espacio público adyacente.	<p>Carriles tráfico mixto: 3,00 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,5 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado.</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,0 m mínimo en cada costado.</p>	<p>Andenes de 3,5 m mínimo de ancho con árboles que produzcan sombra para el peatón, localizados sobre el nuevo espacio público.</p> <p>De esta manera estas secciones se constituyen como los nuevos enlaces de la estructura ecológica principal, con especies de árboles de diferente porte y con copas con forma diversa para garantizar siempre la continuidad del verde.</p>
	5. Vías de servicio prioritarias al peatón	<p>Calzada vehicular de 5,50 m compuesta por un carril vehicular para tráfico mixto de 3,0 m y una cicloruta de doble sentido de 2,50 m sin segregación.</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,5 m mínimo a un costado y al otro costado 1,5 m mínimo.</p> <p>Franja de circulación: 3,0 m mínimo a cada costado.</p> <p>Antejardín 3,0 m a cada lado.</p> <p>La sección será toda al mismo nivel sin ningún obstáculo para permitir en caso de obstrucción del carril vehicular, el sobrepaso. Estas vías serán de una velocidad max de 30 km/h</p>	<p>Son aquellas vías que hacen parte de la red caminera, que a futuro podrían convertirse en vías exclusivamente peatonales una vez se haga el estudio de movilidad de detalle que soporte el cambio.</p> <p>Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.</p>
	6. Vías de servicio con ciclorruta	<p>Carriles de tráfico mixto : 3,00 m mínimo</p> <p>Ciclorruta de doble sentido: 2,50 m</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo a un costado y 1,50 m mínimo al otro costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo</p> <p>Antejardín 3,0 m a cada lado.</p>	<p>Estas vías se conforman como nuevos enlaces ecológicos complementarios de la estructura ecológica principal.</p> <p>Se busca con las siembras producir sombra para el peatón y el ciclista.</p>

**ARTÍCULO 36. SECCIONES VIALES.** Las secciones viales específicas para cada vía de la subzona, acorde a la jerarquía y la clasificación, son las siguientes:







## Sección III

## Sistema de Ocupación

**ARTÍCULO 37. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA.** Para la subzona 1, el Sistema de Ocupación se conforma por las disposiciones del Subsistema Habitacional, la norma general de usos del suelo y los aprovechamientos y obligaciones en términos de índices de construcción, ocupación, alturas, retiros de construcción, estacionamientos y demás volumétricas y específicas asociadas al perfil urbano.

Las disposiciones referidas al Subsistema de Centralidades y Tratamientos, son las contenidas en el Acuerdo 48 de 2014.

Las normas que determinan los aprovechamientos y obligaciones en términos de los índices de construcción y áreas de cesión para espacio público y equipamientos, se definen a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios para cada Plan Parcial.

## Subsección 1

## Subsistema Habitacional

**ARTÍCULO 38. SUBSISTEMA HABITACIONAL PARA LA SUBZONA 1.** En concordancia con lo establecido en el artículo 214 del Acuerdo 48 de 2014, y con lo establecido en las líneas estratégicas del PEHMED 2020, el subsistema Habitacional para la subzona 1 del macroproyecto Río Centro, se establece a partir de cuatro líneas:

1. **La población:** El componente social como determinante en la producción de vivienda, expone dos condiciones básicas producto de la caracterización de la población, tanto de la existente como de los nuevos residentes. La primera enfocada a la atención de las necesidades básicas mediante el producto arquitectónico de la vivienda y la segunda orientada a la asequibilidad del mismo.
  2. **El entorno urbanístico y la arquitectura del conjunto:** Contenidos asociados a la escala intermedia, donde la vivienda aparece como parte del conjunto urbano, configura el tejido físico, social y económico de la ciudad. Propone la revisión del concepto de barrio, trascendiendo la idea de límite político administrativo a la estructura socio espacial donde se desarrolla la cotidianidad de la vida urbana y su relación con los instrumentos de gestión del suelo en áreas de renovación urbana.
  3. **La unidad habitacional:** En respuesta a las múltiples necesidades de ciudad, el Macroproyecto debe considerar la posibilidad de ampliar la oferta de tipologías de vivienda en función de generar áreas óptimas para el desarrollo de las actividades cotidianas de la población, entendiendo cuál es el público objetivo y sus dinámicas, a través de la caracterización social y el mercado inmobiliario.
4. **Los mecanismos para la adquisición de la vivienda:** Ante la propuesta de Macroproyectos con grandes extensiones de suelo en tratamiento de renovación urbana, se debe considerar cuáles son las condiciones socioeconómicas de la población que vive en estos territorios y diseñar estrategias que asientan la adquisición de vivienda de manera equitativa y que este bien supla las necesidades reales de la población.
- ARTÍCULO 39. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN.** La gestión del Subsistema Habitacional de la Subzona, se regirá de conformidad con lo establecido en los artículos 219 a 229 del Acuerdo 48 de 2014
- ARTÍCULO 40. TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS A GENERAR.** Sin perjuicio de lo establecido en la Ley del respectivo Plan Nacional de Desarrollo y el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes tipologías de vivienda para la subzona.
- Tipologías según el valor de la vivienda**
1. **Vivienda de Interés Prioritario:** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMMLV).
  2. **Vivienda de Interés Social:** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMMLV).
  3. **Vivienda de Interés Social en Polígonos de Renovación Urbana:** En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los (135 SMMLV), sin superar los (175 SMMLV).
  4. **Vivienda de Interés Prioritario en Polígonos de Renovación Urbana:** En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los (70 SMMLV), sin superar los (100 SMMLV).
  5. **Vivienda No VIS:** Corresponde a la vivienda comercial superior a los valores definidos en este Decreto para la vivienda VIP y la vivienda VIS en cualquiera de las anteriores modalidades.
- Tipologías según estándares de la vivienda**
1. **Vivienda Flexible:** Enfocada a la adaptabilidad de la unidad habitacional de acuerdo a las necesidades específicas de los usuarios y al número de habitantes por hogar. Este tipo de vivienda permite acoplarse espacialmente a los requerimientos y formas de habitar del grupo familiar, entendiendo el espacio como un organismo renovable, acondicionado para el desarrollo de una vivienda digna que busca optimizar el espacio a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad al interior.

2. **Vivienda Progresiva Controlada:** Busca sanear el déficit habitacional a través del acceso a una vivienda básica que puede ser ampliada. Esta tipología busca potenciar la política pública, integrando diferentes estrategias de diseño de viviendas sociales progresivas controlada, mediante el uso de materiales sustentables, y vinculando estrategias de organización comunitaria en diversas escalas.
3. **Vivienda Productiva de bajo impacto:** Aquella que permite lograr la integración del trabajo y la residencia en un solo inmueble, para que quienes no pueden acceder a las redes de trabajo del mercado, tengan la posibilidad de generar ingresos que les permita auto-sustentarse. Es necesario que exista la posibilidad de habilitar un espacio dentro de la vivienda, donde las personas puedan desarrollar labores comerciales.
4. **Vivienda Colectiva:** Corresponde a la tipología de vivienda que reconoce otra forma histórico-social de habitar la ciudad, en la que varios grupos familiares socioeconómicamente vulnerables acuerdan, asumiendo todos los gastos, compartir la misma unidad habitacional, reservando para cada familia un cuarto o varios espacios privados y compartiendo otros espacios comunes.

**ARTÍCULO 41. ESTÁNDARES DE LA VIVIENDA:** Para la generación de soluciones de vivienda adecuada que cumpla con los requisitos básicos de habitabilidad, deben considerarse las diversas dimensiones del hábitat, según su categoría, procurando dar cumplimiento a los postulados de la Observación General No. 4 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como a la normativa nacional y municipal vigente.

**ARTÍCULO 42. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE MANEJO.** Para la generación de soluciones de vivienda en la subzona 1, se aplicarán los siguientes criterios complementarios de manejo, sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y demás norma específica y reglamentaria.

## COMPONENTE POBLACIONAL

1. A partir de una caracterización de la población, se podrá identificar las condiciones generales para el diseño de los conjuntos habitacionales y sus unidades, de tal forma que se logren proyectos integrales que conjuguen las necesidades poblacionales en términos urbanísticos, habitacionales y soportado en modelos de financiación que permitan generar una oferta amplia para la adquisición o renta de vivienda.
2. La vivienda en la subzona, deberá considerar la población vulnerable y definir estrategias y programas socioeconómicos que permitan que les permitan acceder a una solución de vivienda.
3. La población con discapacidad deberá ser identificada y caracterizada para ser atendida con viviendas acon-

dicionadas para proporcionar mejores condiciones de accesibilidad.

4. Los proyectos habitacionales deberán reconocer las realidades socioeconómicas y territoriales de cada sector, desarrollando vivienda estudiantil, para grupos de tercera edad, jóvenes independientes o parejas jóvenes, con el fin de determinar otros modelos tipológicos para el conjunto, la unidad y los mecanismos de acceso a la vivienda.
5. Deberá caracterizarse la población, con el fin de establecer las formas de habitar, para efectos de la configuración espacial de la vivienda, la cual podrá comprender el desarrollo de espacios de trabajo y/o espacios de almacenamiento, según las necesidades identificadas.

## COMPONENTE URBANÍSTICO Y DE ARQUITECTURA DEL CONJUNTO

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

**ARTÍCULO 43. OBLIGACIÓN DE GENERACIÓN DE VIP Y VIS.** La obligación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- para los planes parciales que se formulan y adoptan con el presente macroproyecto, en ningún caso podrá ser pagada o destinada por fuera del Área de Intervención Estratégica MEDRio – Zona Centro. Los desarrollos inmobiliarios de las unidades de los planes parciales adoptados con el presente Decreto, deberán cumplir con la obligación para vivienda de interés prioritario VIP y para vivienda de interés social VIS, en las proporciones establecidas en el acápite correspondiente a cada uno de los planes parciales, en función del potencial de unidades de usos residenciales por Unidad de Actuación Urbanística, sin embargo será exigible solo al momento de licenciar la correspondiente unidad de actuación, en función de los metros cuadrados en vivienda efectivamen-

te licenciadas y en proporción a la obligación definida para cada Unidad.

**ARTÍCULO 44. CRITERIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIS Y VIP EN PLANES PARCIALES.** El cumplimiento de la obligación de vivienda VIS y VIP estará supeditado a lo establecido en los artículos 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014 y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Cada Unidad de Actuación Urbanística, deberá pagar al interior del macroproyecto, como mínimo, el 50% de la obligación. Para esto podrá optarse por:
  - a. En la licencia de urbanización, podrá reservar el suelo al interior de la Unidad de Actuación Urbanística. En este caso, en la licencia, deberá especificarse el índice de construcción y la densidad para el suelo respectivo, en proporción al área reservada.
  - b. Construir las unidades de vivienda correspondientes a la obligación al interior del proyecto en la Unidad de Actuación Urbanística respectiva.
  - c. Licenciar simultáneamente con la Unidad de Actuación Urbanística, otro inmueble al interior del macroproyecto para el cumplimiento de la obligación.
2. En el caso de que no se cumpla con el 100% de la obligación con base en el numeral anterior, el porcentaje restante de la obligación, podrá cumplirse a través de la adquisición de derechos fiduciarios, aplicando la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.
3. En el caso de cumplimiento de la obligación a través de derechos fiduciarios, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat -ISVIMED-, el operador urbano o quienes hagan sus veces, garantizarán que las soluciones de vivienda a construir, se generen al interior del área del macroproyecto y en cualquier polígono de tratamiento, según los análisis de capacidad de acogida. En este caso, deberá estructurarse el esquema fiduciario, de tal forma que permita, al titular de la licencia, recuperar el aporte a la fiducia, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
4. A los suelos reservados o destinados, así como a las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP y VIS, deberán aplicárseles el derecho de preferencia a favor de la Administración Municipal, quien podrá ejercerlo directamente, a través del operador urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.
5. A los procesos de adquisición que adelante la Administración Municipal, el Operador Urbano o el

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED-, le aplicarán las disposiciones del respectivo anuncio de proyecto, en aplicación de lo establecido en el artículo 489 del Acuerdo 48 de 2014. El cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario -VIP y de vivienda de interés social - VIS, no implica la transferencia gratuita de los inmuebles por parte del titular de la licencia.

6. En el caso de la reserva de suelo, el proyecto VIS y VIP deberá estructurarse de manera que permita que el titular de la licencia, participe y recupere el valor del suelo, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
7. En el caso de que el titular de la licencia opte por construir las unidades VIP y VIS correspondientes a su obligación, la Administración Municipal tendrá derecho de preferencia para su adquisición, para lo cual aplicarán los valores máximos establecidos por la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, para estas tipologías de vivienda.

**ARTÍCULO 45. RESERVA DE SUELO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIP Y VIS.** Cuando el pago de la obligación se haga efectivo bajo la reserva de suelo, se deberá seguir el siguiente procedimiento.

1. Se deberá calcular el 10% del área Neta urbanizable de la unidad de actuación urbanística, que corresponderá al suelo a reservar para el proyecto VIP y/o VIS. En ningún caso, el área a reservar podrá ser inferior a 120 m<sup>2</sup>. La obligación deberá cumplirse en unidades de vivienda.
2. Se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda según el área neta de la unidad de actuación urbanística de la siguiente manera:
 
$$\# \text{ de unidades de viviendas totales de la UAU} / \text{Total área neta de la UAU.}$$
3. El área calculada en el numeral 1, se multiplica por el resultante de la operación del numeral 2. El resultado es el número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el suelo a reservar, las cuales deberán especificarse en la licencia urbanística.
4. Al total de viviendas de la unidad de actuación, que aparece en la respectiva tabla de aprovechamientos del plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP/VIS calculadas en el numeral anterior.
5. Al final, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación, será distribuido de la siguiente manera:
  - a) Número de unidades VIP: Las calculadas en el numeral 3.
  - b) Número de unidades VIS: Las determinadas en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos

- c) Número de viviendas No VIS: Las resultantes de la siguiente operación:

*Número total de viviendas según tabla de aprovechamientos - Número de unidades VIP -  
Número de unidades VIS.*

6. El número total de unidades de vivienda de la unidad de actuación urbanística, no podrá variar respecto al definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos del plan parcial.

**Parágrafo.** La reserva de suelo no podrá generarse sobre los ejes de movilidad principales, identificados en el capítulo correspondiente a las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general.

**ARTÍCULO 46. SEGUIMIENTO Y CONTROL AL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA VIP Y VIS.** La Subsecretaría de Control y Gestión Territorial velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la obligación VIS y VIP. Los suelos reservados para vivienda VIS y VIP, las unidades de vivienda licenciadas y el número estimado de soluciones habitacionales que albergará cada plan parcial. El Departamento Administrativo de Planeación y el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVI-MED-, velarán por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

## Subsección 2.

### Usos del suelo y obligaciones

**ARTÍCULO 47. USOS DEL SUELO.** Los usos del suelo establecidos para la subzona 1, parten de dar cumplimiento al artículo 240 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, que promueve los objetivos establecidos del marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible y el subsistema de centralidades y que adicionalmente esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

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

Los usos para cada uno de los polígonos de la subzona 1, serán los establecidos en los artículos 243, 244 y 245 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

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

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

**ARTÍCULO 49. PROTOCOLOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS.** Dando cumplimiento a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, este Macroproyecto incluye la aplicación de Protocolos Urbanísticos y Ambientales, entendidos como el instrumento de control establecido por el Plan, para viabilizar la localización de las actividades económicas que pueden generar impactos negativos al uso residencial, resolviendo técnicamente las condiciones de funcionamiento de la actividad, en relación con los impactos ambientales y urbanísticos y propendiendo por mantener una calidad ambiental urbana adecuada en dichas áreas, en el marco del principio de la responsable mezcla de usos que contribuyan a la animación de la escena urbana, al intercambio social y a la sostenibilidad.

La normativa para estos protocolos se establece en el Título II, Capítulo III, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014 e incorporará la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

**Parágrafo.** Sólo se permitirá la permanencia de la actividad con localización de nuevas empresas industriales utilizando la infraestructura existente

**ARTÍCULO 50. CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES.** Para los efectos del macroproyecto se adoptan las siguientes categorías de actividades.

- 1. Actividades establecidas:** Son las correspondientes a las establecidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, a las cuales se les reconoce el derecho de permanencia en el sector en aplicación del artículo 236 y el literal f del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014. En el uso industrial existente, se podrán localizar otras empresas industriales siempre que cumplan con las exigencias previstas en el protocolo ambiental y urbanístico -PAU-

2. **Actividades Nuevas:** Son las actividades que generará el desarrollo al interior de la subzona, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 51. INTERRELACION DE ACTIVIDADES Y PERMANENCIA DE LAS ACTIVIDADES.** Para la interrelación de las actividades en los polígonos del área de planificación, se aplicarán los siguientes criterios de interrelación.

1. Las actividades establecidas deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental respectivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.
2. Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas será posible siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.
3. Quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas internas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.
4. Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para la respectiva actividad, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

**ARTÍCULO 52. PAGO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**

Las obligaciones urbanísticas deberán pagarse acorde al plan respectivo, de la siguiente forma:

1. **Obligaciones urbanísticas en polígonos de renovación:** las obligaciones urbanísticas en los planes parciales para los polígonos de renovación urbana se cumplirán acorde a lo establecido en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan. En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como la forma establecida para cumplirlas, no podrán modificarse, con independencia de que se licencien menos metros cuadrados, de los habilitados normativamente.
2. **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 in situ 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 macro-

proyecto, serán pagadas en dinero y corresponderá al operador determinar su destinación dentro del área del Macroproyecto.

3. **Obligaciones urbanísticas en polígonos de conservación:** las obligaciones urbanísticas podrán ser pagadas en dinero acorde a lo establecido en el PEMP respectivo, una vez se adopte, o en su defecto, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso corresponderá al operador priorizar la destinación de dichas obligaciones dentro del área del Macroproyecto.
4. **Obligaciones urbanísticas en predios de las AME:** Las obligaciones urbanísticas generadas por el licenciamiento de las Áreas de Manejo Especial – AME, serán invertidas en el macroproyecto, dichas obligaciones serán destinadas por el operador urbano, acorde al modelo de ocupación definido.

**ARTÍCULO 53. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL PROYECTO PARQUES DEL RÍO MEDELLÍN.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero y destinadas por el operador urbano al Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

**Parágrafo.** Las obligaciones urbanísticas destinadas al Proyecto Parques del Río, no podrán exceder el 50% del total. En el caso de los proyectos y unidades de actuación o gestión que deban compensar sus obligaciones en dinero, en un porcentaje superior, el excedente será destinado por el operador urbano al espacio público y los equipamientos en suelos de consolidación y conservación de la Subzona 3 - centro tradicional.

**ARTÍCULO 54. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS VIP y VIS.**

Las obligaciones urbanísticas de los proyectos VIP y VIS por fuera de los polígonos de Renovación, que no cumplan con los requisitos del artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, serán compensadas en dinero y destinadas al Subsistema de Espacio Público y Equipamientos, dentro de las áreas priorizadas por el Operador Urbano.

**ARTÍCULO 55. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SOBRE RETIROS DE QUEBRADA.**

Acorde a lo establecido en el artículo 313 numeral 3 del Acuerdo 48 de 2014, podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, los siguientes tramos en el área de retiro.

POLÍGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENZA	LOCALIZACION DE LA CESIÓN
Z4_R_38 Naranjal-Makro	La Magdalena	Media	La esquina entre la Carrera 69 y la Calle 47 D
Z3_R_21 Perpetuo Socorro	Cobertura Calle 31	Bajo	Entre Carrera 50 Palacé y Carrera 43 A Av. El Poblado.
Z6_R_35 Tenche – la 30	Intersección Quebradas la Guayabala y la Altavista	Media	Entre la Carrera 55 y la Carrera 53.

### Subsección 3.

#### Normas volumétricas, específicas y del Perfil Urbano General

**ARTÍCULO 56. CRITERIOS DE APLICACIÓN NORMATIVA.** La aplicación de las normas de la presente sección, tendrá lugar según los siguientes criterios:

1. Cualquier asunto no reglamentado por las siguientes normas, le serán aplicables lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la norma específica que lo reglamenta.
2. Los planes parciales formulados, adoptados y vigentes, continuarán con la norma establecida en el decreto municipal que lo adoptó, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación, según lo establecido por el artículo 464 del Acuerdo 48 de 2015 y la normativa nacional vigente.
3. A los predios ubicados en tratamiento de conservación, le será aplicable la norma establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- correspondiente, una vez adoptado.
4. Aquellos predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento Área para Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo – API-, que cuenten con plan maestro formulado y adoptado con Acuerdo 46 de 2006, le aplicará la norma establecida en dicho instrumento, de igual manera aplicará lo regulado por los Planes Maestros que se formulen con el Acuerdo 48 de 2014.
5. A las Áreas de Manejo Especial –AME- identificadas por este Macroproyecto al interior de los polígonos con tratamiento de renovación urbana, les aplicará lo referente a actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción, así como las normas volumétricas establecidas para los polígonos de Consolidación en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas reglamentarias. No serán aplicables las normas que se hayan generado de manera específica para los polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 4.

**ARTÍCULO 57. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO.** Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, la ocupación mínima, en todos los casos, será del **30%** del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.

En los polígonos con tratamiento urbano de Consolidación no habrá exigencia de ocupación mínima.

Para todos los polígonos de la subzona, los índices máximos de ocupación serán los establecidos por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282.

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

**ARTÍCULO 58. ALTURA.** La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación al interior de la subzona 1, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. La altura máxima de las edificaciones localizadas sobre los ejes viales de la *Tabla Ejes viales estructurantes*, de la presente subsección, no podrá superar los 25 pisos.
2. La altura máxima de las edificaciones que no se encuentren localizada sobre los ejes viales de la *Tabla Ejes viales estructurantes* de la presente subsección, será de dos punto cinco (2,5) veces la sección pública de la vía (calzada, zona verde o franja de amoblamiento y andén), más el antejardín y/o retiro adicional a eje de vía. En ningún caso, se podrá contabilizar para la definición de la altura, la franja de espacio público existente o proyectado.
3. En los polígonos con tratamiento urbano de Conservación nivel 1 y 3, aplicará las normas de altura establecidas por el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP- correspondiente. En los tratamientos de Conservación nivel 2 aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.
4. Para los polígonos con tratamiento urbano de Consolidación Nivel 4, aplicarán las alturas establecidas en el Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique.
5. En los polígonos con tratamiento de Consolidación se aplicará, además de lo establecido en el presente artículo, lo señalado por el artículo 341 del Acuerdo 48 de 2014 “Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación”.
6. La altura no podrá superar los aprovechamientos definidos por el Sistema de Reparto de cargas y beneficios del respectivo plan parcial, salvo que el titular de la respectiva licencia adquiera los derechos adicionales de que trata el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.

7. En todo caso, se tendrá en cuenta el Decreto Municipal 266 de 2006, sobre la reglamentación de la Aeronáutica Civil o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 59. EJES VIALES ESTRUCTURANTES.** Se consideran ejes viales estructurantes al interior de la subzona, los siguientes:

	Nombre vía	Nomenclatura	Jerarquía	Tratamiento	N° pisos plataforma
CARRERAS	Cr. 40	Cr. 40	Colectora	CN	3
	Pichincha	Cr. 43	Arteria	CN	3
	Av. Poblado	Cr. 43A	Arteria	R	5
	Cr. 45	Cr. 45	Arteria	CN	3
	Av. Oriental	Cr. 46	Arteria	CN	5
	Palacé	Cr. 50	Colectora	R	5
	Bolívar	Cr. 51	Colectora	R	5
	Carabobo	Cr. 52	Colectora	R	3
	Cundinamarca	Cr. 53	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 54	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 55	Servicio	R	3
	Av. Ferrocarril	Cr. 55	Arteria	CN - R	5
	Av. Regional	Cr. 62	Arteria	CN - R	5
	Autopista Sur	Cr. 63	Arteria		
	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	R	5
CALLES	Cr. 65	Cr. 65	Arteria	R	5
	Pintuco	Cl. 29	Arteria	R	5
	Av. 30	Cl. 30	Arteria	R	5
	Cl. 31	Cl. 31	Arteria	R	3
	Cl. 34	Cl. 34	Servicio	R	3
	Cl. 36	Cl. 36	Arteria	R	5
	Av. 33	Cl. 33 - Cl. 37	Arteria	R	5
	Cl. 38	Cl. 38	Arteria	R	5
	Los Huesos	Cl. 41	Colectora	R	5
	Av. San Juan	Cl. 44	Arteria	CN - R	5
	Maturín	Cl. 46	Servicio	CN	5
	Colombia	Cl. 50	Arteria	CN - R	3
	Boyacá	Cl. 51	Servicio	CN - R	3
	Av. La Playa	Cl. 52 - Cl. 53	Arteria	CN - R	5
	Perú	Cl. 55	Servicio	CN - R	3
	La Paz	Cl. 57	Arteria	CN - R	3
	Echeverri	Cl. 58	Arteria	CN - R	5
Cl 72	Cl 72	Servicio	R	3	

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

**ARTÍCULO 61. PLATAFORMA.** Es 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.

**ARTÍCULO 62. CONFORMACIÓN DE PLATAFORMA.** La conformación de plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los ejes viales de la *Tabla Ejes viales estructurantes* de la presente subsección.

Para los polígonos con tratamiento de Conservación 1 y 3, se aplicará lo establecido en el respectivo PEMP, sobre esta materia, una vez adoptado.

La plataforma será opcional al interior de los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 4 en la Subzona 1.

**ARTÍCULO 63. CARACTERÍSTICAS DE LA PLATAFORMA.** Todas las plataformas, independientemente de su ubicación, deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En ninguno de los niveles que conforman la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.
2. En ningún caso, la plataforma podrá alcanzar menos de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística del plan parcial o del lote en tratamiento de consolidación.

**ARTÍCULO 64. PLATAFORMA EN LOS EJES VIALES ESTRUCTURANTES.** Se permitirá plataforma con una altura de hasta cinco (5) pisos o veinte (20) metros, en las edificaciones localizadas en los ejes viales a los que se les defina dicha altura en la *Tabla Ejes viales estructurantes* de la presente subsección, que ocupen hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación.

Cuando la plataforma ocupe más del 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación, la plataforma no podrá alcanzar una altura mayor a tres (3) pisos o doce (12) metros.

**ARTÍCULO 65. CONTINUIDAD DE LA PLATAFORMA.** Se deberá garantizar la continuidad de la plataforma, como mínimo, en un 80% de la longitud de la Unidad de Actuación Urbanística del plan parcial o del lote en tratamiento de consolidación, 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); 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. En esta área libre se podrá generar el acceso a nivel descubierto de parqueaderos o en desnivel, en cuyo caso estará cubierto por una losa que cumplirá con las mismas características del área libre. No se podrá localizar parqueaderos en superficie.

**Parágrafo.** En ningún caso, el área libre conformada por el 20% restante para garantizar la paramentalidad urbana por medio de la continuidad de la plataforma, podrá tener una longitud menor a tres (3) metros, ni mayor a doce (12) metros de frente.

**ARTÍCULO 66. ZÓCALO URBANO.** 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.

**Parágrafo.** Los edificios icónicos singulares, entendidos como aquellos que por su localización estratégica dentro del Macroproyecto, por su destinación y características arquitectónicas, se pueden convertir en un símbolo de ciudad; podrán excepcionar la norma tipológica en lo concerniente a las características de la plataforma y el zócalo urbano en ejes viales de obligatoria conformación de plataforma, siempre que cumplan con las siguientes características.

1. El edificio solo podrá estar localizado sobre uno de los ejes principales descritos en el la presente sección, en intersección con una vía principal o sobre el corredor del Río.
2. Deberá tener frente a un elemento del espacio público definido por el macroproyecto.
3. Deberá ser un edificio mixto y solo podrá aplicar los aprovechamientos establecidos en el Sistema de Reparto equitativo de cargas y beneficios para la Unidad de Actuación Urbanística.
4. No podrá emplear la máxima ocupación definida para la UAU.
5. No podrá ser un desarrollo colindante, siempre deberá garantizarse área libre.

**ARTÍCULO 67. ZÓCALO URBANO EN LA SUBZONA 1: FRENTE DEL RÍO.** En aquellos ejes viales de los que trata la *Tabla Ejes viales estructurantes*, de la presente subsección, que se encuentren dentro de la Subzona 1: Frente del Río se deberá contar con un zócalo urbano en el primer piso, como mínimo. En caso de que sobre esos ejes viales se localicen lotes en polígonos con tratamiento de Consolidación con área de uso de baja mixtura, deberá cumplirse con el zócalo urbano según la intensidad de usos establecidos por el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.

En todo caso, se cumplirá con la Tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 68. 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.

**ARTÍCULO 69. RETRANQUEO Y CARACTERÍSTICAS.** Es el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto

al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

Cuando se generen retranqueos mediante el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, este deberá ser de mínimo dos (2) metros. El espacio generado por el retranqueo no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes. En los casos en que el desplazamiento sea de la torre con relación al paramento de la plataforma, el retranqueo será de mínimo dos (2) metros, el cual será opcional, siempre y cuando esté cumpliendo con el retiro a eje de vía.

**ARTÍCULO 70. RETIRO A LINDERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para efectos de la presente reglamentación, se entiende por linderos la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística (UAU) en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

En polígonos con tratamiento de Renovación, las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup>, deberá dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.

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

En los sectores donde no es obligatorio el cumplimiento de la plataforma y ésta no fue conformada, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.

En los costados por los cuales la UAU colinde con un espacio público existente o proyectado, no deberá cumplir con el retiro a lindero en dicho costado.

Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000m<sup>2</sup> y colinde con un Área de Manejo Especial –AME–, en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero, sino que se le aplicará el retiro a las AME establecido en la presente reglamentación.

**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.

**Parágrafo 2.** No se exigirá éste retiro a las edificaciones que no cuenten con plataforma, siempre y cuando estas edificaciones no utilicen cerramientos perimetrales, sino que el desarrollo urbanístico y arquitectónico haga las veces del cerramiento, generando patios interiores. De igual manera no se le exigirá el retiro antes mencionado a las Unidades de Actuación Urbanística localizadas al interior de una misma manzana que no generen cerramientos, sino

que la conformación de las edificaciones haga sus veces, de tal manera que se generen centros de manzana conformados como áreas libres privadas o espacio público.

**ARTÍCULO 71. RETIRO ENTRE FACHADAS.** En todos los casos, los retiros entre fachadas aplicables, son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y demás normas específicas.

**ARTÍCULO 72. RETIRO A EJE DE VÍA.** 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 *el mapa 02 de proyectos viales y secciones viales* de la formulación de cada Plan Parcial. 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.

En los polígonos con tratamientos de Consolidación las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cinco (5) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11,00 m.) a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en la tabla del Artículo 280. Tabla de Aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014.

Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once metros (11,00 m.) y se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

La altura máxima para la generación de un retranqueo adicional a los establecidos en presente subsección, será de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional. Este retranqueo adicional se dejará a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación. La altura adicional corresponderá a tres (3) veces la dimensión del retroceso adicional, sin superar las alturas de que trata la presente sección.

Tanto en las edificaciones que cuente con la conformación de plataforma y torre, como aquellas que no, el retiro a eje de vía se le aplicará a la torre.

Cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano (mínimo de 3 pisos o doce metros (12,00 m.) de altura), el retiro de once metros (11,00 m.) metros al eje de la vía, se cumplirá a partir de la torre. En el área de macroproyecto en la subzona 1, se podrá considerar hasta 5 pisos o veinte metros de altura (20,00 m). El retiro entre edificaciones será considerado desde el eje de la sección pública, entendido como la mitad de la distancia entre paramentos incluyendo el espacio público.

**ARTÍCULO 73. RETIRO A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME.** Para las diferentes tipologías de AME de cada plan parcial, aplicarán las siguientes disposiciones referidas al Retiro.

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

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

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

- 2. Retiro a AME Equipamientos:** Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

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

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

- 3. Retiro a AME conformada por estaciones de servicio de gasolina.** Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una Estación de Servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma. Dicho retiro será tratado como zona verde y contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público, también se podrá generar en este retiro el acceso vehicular descubierto a la edificación o a los parqueaderos.
- 4. Retiro a AME edificaciones consolidadas.** Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME que cuente o no con posibilidad de desarrollo, según lo reglamentado por el presente macroproyecto, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de

seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

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

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

**ARTÍCULO 74. ESPACIO AL INTERIOR DE MANZANAS EN PLANES PARCIALES.** Los nuevos desarrollos urbanísticos, al interior de una Unidad de Actuación Urbánística, que conformen un patio interior de un área que represente, por lo menos, el 30% del área neta de la UAU, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes libres recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior mediante pasajes peatonales. Estos pasajes peatonales deberán tener una amplitud mínima de doce (12) metros y deberán permitir el libre acceso a la comunidad.

**ARTÍCULO 75. PARQUEADEROS.** Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. Para lo relacionado a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos, se aplicará lo establecido en la norma específica reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial.

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

1. Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, sin que ello contabilice para índice de construcción, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración.
2. Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos dos niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción, en concordancia con el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no se localicen sobre fachadas, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebrada, tengan destinación de vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.
3. En ningún caso serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.

4. Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótanos y semisótanos y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT.
5. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público existente o proyectado y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía. A menos que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso accederá por esta independiente de que cuente con espacio público o no. Adicionalmente se deberá cumplir con lo establecido en la presente subsección en lo referente a fachadas del presente decreto, con relación al espacio público.
6. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

**ARTÍCULO 76. PARQUEADEROS EN SUBSUELO PÚBLICO.** Se podrán localizar parqueaderos en el subsuelo de vías, plazas o espacios públicos localizados al interior de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Estos parqueaderos no podrán ser enajenados, pero sí podrán ser entregados a particulares para su administración y manejo mediante figuras como la concesión, comodato o cualquiera de los contratos derivados del aprovechamiento económico del espacio público, en aplicación de la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

Para la aplicación de este artículo, deberá solicitarse licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación, o en quién recaiga esta competencia, previa obtención de la licencia urbanística, según lo establecido por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 77. TRATAMIENTO DE FACHADA.** 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 pú-

blico 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. Cuando las edificaciones cuenten con la conformación de plataforma y torre, se cumplirá con las mismas determinaciones.

**ARTÍCULO 78. EMPATES ENTRE FACHADAS.** Es la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes, con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes. Para su diseño se tomarán como referencia, elementos horizontales de los voladizos, cornisas, retrocesos, techos, vanos, pórticos, plataformas, entre otros; buscando la armonía entre las edificaciones y el espacio público y la estética urbana.

En todo caso, las nuevas edificaciones pueden superar las alturas de las edificaciones existentes colindantes, siguiendo lo establecido en la presente sección, y respetando lo establecido en el artículo 146 "Norma de colindancia a edificaciones culturales.", del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 79. CERRAMIENTOS.** 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, localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana. 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 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.

**ARTÍCULO 80. CONEXIONES AÉREAS ENTRE EDIFICACIONES.** Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada Unidad Actuación Urbanística podrán contar, con conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel, siempre y cuando cuente con licencia de intervención y ocupación del espacio público.

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.

**ARTÍCULO 81. AUTORIZACION PARA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO AÉREO.** Sin perjuicio de lo establecido en

la reglamentación sobre aprovechamiento económico del Espacio Público, para la aprobación de la conexión aérea entre edificaciones, el desarrollador deberá obtener la 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.

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.

### CAPÍTULO III

#### SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA SUBZONA 1

##### Sección I

##### Disposiciones Comunes a los instrumentos del Subsistema

**ARTÍCULO 82. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS AL INTERIOR DE LA SUBZONA.** Los instrumentos de planificación complementaria de la subzona 1, comprende aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes; y aquellos que fueron formulados con el macroproyecto y que son objeto de adopción con el presente decreto, tal como lo muestra la siguiente tabla y el *mapa 12. Instrumentos de Planificación Complementaria* del Diagnóstico aquí protocolizado:

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

SUBZONA 1. FRENTE DEL RIO			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan Maestro RIO_API_62	Río Medellín	API_62	Adoptado y vigente Resolución 335 de 2014
Plan Maestro Z3_API_17	Alpujarra	Z3_API_17 Alpujarra I y II	Adoptado y vigente
Plan Maestro Z2_API_51	Fiscalía Regional de Antioquia	--	Por formular
Plan Maestro Z2_API_53	Departamento de Policía de Antioquia	--	Por formular
Plan Maestro Z3_API_15	Plaza Minorista	Z3_API_15	Adoptado y vigente Resolución 227 de 2014
Plan Maestro Z6_API_35	Cerro Nutibara	--	Por formular
PEMP Z3_C3_13	Cementerio San Lorenzo		Por formular
PEMP Z3_C3_14	Templo Sagrado Corazón de Jesús.		Por formular

**ARTÍCULO 83. ARMONIZACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.** En aplicación de lo dispuesto en el literal g, del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a la necesaria armonización entre los instrumentos de planificación complementaria, se adoptan las siguientes disposiciones:

1. En la zona de intersección entre el área de planificación contenida en la Resolución 697 de 2011 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación, correspondiente al Planteamiento Urbanístico Integral del polígono Z3\_API\_17 Alpujarra, y el área del PEMP formulado para el polígono Z3\_C3\_8, aplicarán las disposiciones de este último, una vez surta el trámite de adopción ante la autoridad competente. Hasta tanto no sea adoptado, aplicarán las normas del API.
2. El área de planificación contenida en la Resolución N. 335 de 2014, emitida por el Departamento Administrativo de Planeación, correspondiente al Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Río\_API\_62, deberá ajustarse al área establecida para este polígono en el Acuerdo 48 de 2014, de conformidad con lo establecido en el *mapa 11. Instrumentos de Planificación Complementaria* aquí protocolizado. Hasta tanto no

sea ajustado, aplicarán las normas del Planteamiento Urbanístico del API.

3. El área de planificación correspondiente al Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Z3\_API\_18, deberá ajustarse al área establecida para este polígono en el Acuerdo 48 de 2014, de conformidad con lo establecido en el *mapa 11. Instrumentos de Planificación Complementaria* aquí protocolizado. Hasta tanto no sea ajustado, aplicarán las normas del Planteamiento Urbanístico del API.

**ARTÍCULO 84. DETERMINANTES PARA LA REVISIÓN Y REFORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS ADOPTADOS.** Para la revisión de instrumentos de planificación con base en la normativa con la que fueron adoptados, o para la nueva formulación de los instrumentos de la subzona, que pretendan acogerse a la normativa vigente, y el Departamento Administrativo de Planeación y los formuladores, observarán los procedimientos establecidos en la normativa vigente, y las siguientes determinantes, sin perjuicio de otras establecidos en la normativa nacional y local aplicable al AIE MEDRio, Zona Centro y a sus instrumentos de planificación:

## Determinantes para la formulación y revisión de planes parciales

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		FORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<b>CONDICIONES GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS CON EL MACROPROYECTO.</b>					
<p><b>Z2_R_43</b> Caribe-fiscalía</p> <p><b>Z2_R_44</b> Caribe</p> <p><b>Z3_R_18</b> Calle Nueva</p> <p><b>Z3_R_19</b> Barrio Colon – Calle Nueva</p> <p><b>Z3_R_21</b> Perpetuo Socorro</p> <p><b>Z4_R_38</b> Naranjal - Makro</p> <p><b>Z6_R_35</b> Tenche – la 30</p>	<p>La norma base del plan parcial será la definida para el polígono luego del reparto a escala general del Macroproyecto.</p> <p>Se podrá modificar la vocación (general o local) de los espacios públicos propuestos, definida por el Macroproyecto.</p> <p>Modificar la localización del espacio público local, siempre que se mantengan las áreas (m2) establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala del plan parcial.</p> <p>Redistribuir la sección vial, siempre que se no se modifique el total de la sección pública y se mantengan las condicionantes desde la estructura ecológica y las zonas verdes del sistema de movilidad.</p>	<p>No se podrá modificar el modelo de ocupación definido por el Macroproyecto para el plan parcial.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial.</p> <p>No se podrán modificar los montos de obligaciones urbanísticas a pagar en dinero y en sitio.</p> <p>No se podrán variar las obligaciones de vivienda VIP y VIS calculadas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.</p> <p>No se podrán variar las condiciones establecidas para el pago de la obligación de la vivienda VIS y VIP.</p> <p>No se podrán variar los factores de convertibilidad de usos.</p> <p>No se podrán variar los aprovechamientos base para la venta de derechos de construcción.</p> <p>No se podrá modificar la delimitación de las UAU.</p> <p>No se podrán eliminar, adicionar o modificar las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.</p> <p>No se podrán modificar las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general definidas por el Macroproyecto.</p> <p>No se podrán modificar las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p>	<p>Promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar las densidades establecidas para el polígono luego del reparto a escala general.</p> <p>Se deberán mantener los porcentajes de usos definidos por el POT para el polígono de tratamiento.</p> <p>Las obligaciones urbanísticas que se generen en dinero, en un máximo 50% deberán disponerse en el proyecto parques del río Medellín.</p> <p>Las obligaciones urbanísticas a pagar en sitio para la generación de espacio público deberán mantener como mínimo la misma proporción establecida al momento de la formulación del plan parcial.</p> <p>Deberán incluirse las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas, según lo establecido por el POT y el Macroproyecto.</p> <p>Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística</p> <p>Para los polígonos Z3_R_18, Z3_R_19 y Z4_R_38 se mantendrá la obligación de construcción de infraestructura de redes de servicios públicos por fuera del plan parcial, además deberán estar incluidas en las simulaciones urbanístico-financieras del plan parcial.</p> <p>El polígono Z4_R_38 (Esquina entre la Carrera 69 y la Calle 47D – Quebrada la Magdalena) podrá pagar parte de las obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada según lo establecido en el presente Decreto.</p>	<p>Se podrá modificar el modelo de ocupación del plan parcial en cuanto a la localización del espacio público local, en ningún caso se podrá modificar el sistema estructurante de espacio público definido por el Macroproyecto y la localización de las vías, acorde a lo establecido por el Departamento Administrativo de Planeación.</p> <p>Se podrá redistribuir la sección vial, siempre que cumplan con las condicionantes desde la estructura ecológica a las zonas verdes del sistema de movilidad.</p>	<p>No se puede realizar reparto a escala general del Macroproyecto.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de espacio público general establecido por el Macroproyecto.</p> <p>Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p> <p>Las obligaciones urbanísticas que se generen en dinero, máximo en un 50% deberán disponerse en el proyecto parques del río Medellín.</p>

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		FORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
		Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística.	<p>Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>Se podrán convertir edificabilidad exclusivamente de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda sin superar la intensidad de usos establecidas en el Artículo 297 del Acuerdo 048.</p> <p>Se deberán identificar las unidades de actuación urbanísticas que fueron desarrolladas y descontar la edificabilidad que se les fue asignada por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>		
<b>CONDICIONES GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS Y VIGENTES CON NORMA ANTERIOR.</b>					
<p><b>Z2_R_42</b></p> <p><b>El progreso (Acuerdo 048 de 2014).</b></p> <p><b>Plan parcial aprobado: Everfit: Polígono Z2_RED_28</b></p>	<p>En el caso de revisarse el plan parcial aplicaran las condiciones normativas establecidas en el POT con el que se adoptó el plan parcial.</p> <p>Redefinir los sistemas de espacio público y movilidad, siempre que se mantengan las áreas establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial</p> <p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p>	<p>No se podrá modificar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.</p> <p>Se deberá conservar el modelo de ocupación definido para el plan parcial desde los sistemas públicos.</p>	<p>Se deberá promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar mínimo el 80% de las densidades establecidas por el POT.</p> <p>La norma aplicable para el polígono será la establecida en el Art. 280 del POT.</p> <p>El área mínima de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p> <p>La norma aplicable en su totalidad será la establecida en el Acuerdo 048 de 2014.</p> <p>Será aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>En todos los casos las AME identificadas estarán inscritas en una de las categorías establecidas por el Macroproyecto y estarán supe-ditadas a las condiciones normati-vas establecidas por este.</p> <p>Se deberán incluir en las simula-ciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del opera-dor urbano y los costos de cons-trucción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de ac-tuación urbanística.</p> <p>No se podrán modificar las car-gas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p> <p>Máximo el 50% de las obligacio-nes urbanísticas que se establez-can en dinero serán destinadas al proyecto Parques del Río Me-dellín.</p>	<p>Articular el espacio público pro-puesto con el sistema de espacio público general del Macroproyec-to.</p> <p>Deberán considerarse los nuevos sistemas de transporte público en relación con el área de planifica-ción.</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecoló-gica principal y los ejes transver-sales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto</p>	<p>No se puede realizar reparto a escala gene-ral del Macroproyecto.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de espacio público general esta-blecido por el Macro-proyecto.</p> <p>No se podrá considerar la venta de derechos de construcción en el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		FORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<p><b>Z3_R_15</b></p> <p><b>Corazón de Jesús (Acuerdo 048 de 2014).</b></p> <p><b>Plan parcial aprobado: Corazón de Jesús. Z3_R_4</b></p>	<p>En el caso de revisarse el plan parcial aplicaran las condiciones normativas establecidas en el POT con el que se adoptó el plan parcial.</p> <p>Redefinir los sistemas de espacio público y movilidad, siempre que se mantengan las áreas establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial</p> <p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p>	<p>No se podrá modificar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.</p> <p>Se deberá conservar el modelo de ocupación definido para el plan parcial desde los sistemas públicos..</p>	<p>Se deberá promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar mínimo el 30% de las densidades establecidas por el POT.</p> <p>La norma aplicable para el polígono será la establecida en el Art. 280 del POT.</p> <p>El área mínima de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p> <p>La norma aplicable en su totalidad será la establecida en el Acuerdo 048 de 2014.</p> <p>Será aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>En todos los casos las AME identificadas estarán inscritas en una de las categorías establecidas por el Macroproyecto y estarán sujetadas a las condiciones normativas establecidas por este.</p> <p>Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística.</p> <p>No se podrán modificar las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p> <p>Máximo el 50% de las obligaciones urbanísticas que se establezcan en dinero serán destinadas al proyecto Parques del Río Medellín.</p>	<p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p> <p>Deberán considerarse los nuevos sistemas de transporte público en relación con el área de planificación.</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto</p>	<p>No se puede realizar reparto a escala general del Macroproyecto.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de espacio público general establecido por el Macroproyecto.</p> <p>No se podrá considerar la venta de derechos de construcción en el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>
<p><b>Z3_R_20</b></p> <p><b>Barrio Colón-San Diego-Palmas. (Acuerdo 048 de 2014).</b></p> <p><b>Plan parcial aprobado: San Lorenzo Polígono Z3_R_6 y Z3_CN2_12</b></p>	<p>En el caso de revisarse el plan parcial aplicaran las condiciones normativas establecidas en el POT con el que se adoptó el plan parcial.</p> <p>Redefinir los sistemas de espacio público y movilidad, siempre que se mantengan las áreas establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial</p> <p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p>	<p>No se podrá modificar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.</p> <p>Se deberá conservar el modelo de ocupación definido para el plan parcial desde los sistemas públicos.</p>	<p>Se deberá promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar mínimo el 80% de las densidades establecidas por el POT.</p> <p>La norma aplicable para el polígono será la establecida en el Art. 280 del POT.</p> <p>El área mínima de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p> <p>La norma aplicable en su totalidad será la establecida en el Acuerdo 048 de 2014.</p>	<p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p> <p>Deberán considerarse los nuevos sistemas de transporte público en relación con el área de planificación.</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.</p>	<p>No se puede realizar reparto a escala general del Macroproyecto.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de espacio público general establecido por el Macroproyecto.</p> <p>No se podrá considerar la venta de derechos de construcción en el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		FORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
			<p>Será aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>En todos los casos las AME identificadas estarán inscritas en una de las categorías establecidas por el Macroproyecto y estarán supe-ditadas a las condiciones normati-vas establecidas por este.</p> <p>Se deberán incluir en las simula-ciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del opera-dor urbano y los costos de cons-trucción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de ac-tuación urbanística.</p> <p>No se podrán modificar las car-gas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-finan-cieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p> <p>Máximo el 50% de las obligacio-nes urbanísticas que se establez-can en dinero serán destinadas al proyecto Parques del Río Me-dellín.</p> <p>Deberán identificarse las cargas ejecutadas por el municipio como cargas asumidas por el desarro-llador las cuales deberán ser re-conocidas al municipio, las cuales serán direccionadas a cargas sociales.</p>	<p>Deberán retomarse las ideas del concurso Centro Civico, en especial lo correspondiente a la articulación entre el Cerro la Aso-madera y el Río, deberá contar con un eje central que conecte el Centenario san Lorenzo con el Río en correspondencia con el modelo de ocupación definido por el Macroproyecto.</p>	
<p><b>Z4_R_37</b></p> <p><b>Naranjal y Arrabal (Acuerdo 048 de 2014).</b></p> <p><b>Plan parcial aprobado: Naranjal. Z4_R_7</b></p>	<p>En el caso de revisarse el plan parcial aplicaran las condiciones normativas esta-blecidas en el POT con el que se adoptó el plan parcial.</p> <p>Redefinir los sistemas de espacio público y movilidad, siempre que se mantengan las áreas establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial</p> <p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p>	<p>No se podrá modificar el sis-tema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.</p> <p>Se deberá conservar el mode-lo de ocupación definido para el plan parcial desde los sistemas públicos.</p>	<p>Se deberá promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar mínimo el 80% de las densidades establecidas por el POT.</p> <p>La norma aplicable para el polígono será la establecida en el Art. 280 del POT.</p> <p>El área mínima de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso po-drán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p> <p>La norma aplicable en su totalidad será la establecida en el Acuerdo 048 de 2014.</p> <p>Será aplicable la norma volumé-trica, específica y de perfil urbano general definida por el Macropro-yecto.</p> <p>En todos los casos las AME iden-tificadas estarán inscritas en una de las categorías establecidas por el Macroproyecto y estarán supe-ditadas a las condiciones normati-vas establecidas por este.</p>	<p>Articular el espacio público pro-puesto con el sistema de espacio público general del Macroproyec-to.</p> <p>Deberán considerarse los nuevos sistemas de transporte público en relación con el área de planifica-ción.</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecoló-gica principal y los ejes transver-sales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.</p> <p>Deberá definirse un sistema de espacio público que permita la conexión del sistema de espacio público de plan parcial Z4_R_38 con el proyecto Parques del Río Medellín.</p>	<p>No se puede realizar reparto a escala general del Macroproyecto.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de espacio público general esta-blecido por el Macro-proyecto.</p> <p>No se podrá considerar la venta de derechos de construcción en el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		FORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
			<p>Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística.</p> <p>No se podrán modificar las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p> <p>Máximo el 50% de las obligaciones urbanísticas que se establezcan en dinero serán destinadas al proyecto Parques del Río Medellín.</p> <p>Deberán identificarse las cargas ejecutadas por el municipio como cargas asumidas por el desarrollador las cuales deberán ser reconocidas al municipio, las cuales serán direccionadas a cargas sociales.</p>		

**Determinantes para la formulación o revisión de planes maestros asociados a las Áreas de Preservación de Infraestructura.**

POLIGONO	NOMBRE	ESPACIO PÚBLICO	MOVILIDAD	DETERMINANTES GENERALES
Z2_API_50	Universidad Nacional	<p>Articular la propuesta de espacio público con el sistema de espacio público general del Macroproyecto y el proyecto de Parques del Río Medellín.</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal, el Cerro Volador y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.</p> <p>Redefinir el cerramiento perimetral del equipamiento en función del espacio público y las secciones viales propuestas.</p>	<p>Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.</p> <p>Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.</p> <p>Deberá garantizarse la solución de los problemas de movilidad y accesibilidad a través de un estudio de detalle.</p> <p>Facilitar el acceso peatonal al área de planificación desde los sistemas de transporte público.</p> <p>Rediseñar el sistema de accesos vehiculares y peatonales según condicionantes técnicas y normativas.</p>	<p>Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p>
Z2_API_52	Tránsito y SIJIN	<p>Articular la propuesta de espacio público con el sistema de espacio público general del Macroproyecto,</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.</p>	<p>Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.</p> <p>Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.</p>	<p>Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p>

POLIGONO	NOMBRE	ESPACIO PÚBLICO	MOVILIDAD	DETERMINANTES GENERALES
Z3_API_17	Alpujarra	Deberán considerarse las propuestas del concurso centro cívico en especial, como determinantes para el sistema de espacio público.	Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.  Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.  Deberá garantizarse la solución de los problemas de movilidad y accesibilidad a través de un estudio de detalle.  Facilitar el acceso peatonal al área de planificación desde los sistemas de transporte público.	Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.  El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.
Z2_API_51	Fiscalía regional de Antioquia	Articular la propuesta de espacio público con el sistema de espacio público general del Macroproyecto,  Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.	Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.  Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.	Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.  El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.
Z2_API_53	Departamento de policía de Antioquia	Articular la propuesta de espacio público con el sistema de espacio público general del Macroproyecto,  Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.	Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.  Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.	Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.  El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.
Z3_API_15	Plaza Minorista	Articular la propuesta de espacio público con el sistema de espacio público general del Macroproyecto y el proyecto Parques del Río Medellín.  Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.	Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.  Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.  Deberá garantizarse la solución de los problemas de movilidad y accesibilidad a través de un estudio de detalle.  Facilitar el acceso peatonal al área de planificación desde los sistemas de transporte público.  Rediseñar el sistema de accesos vehiculares y peatonales según condiciones técnicas y normativas.	Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.  El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.
Z6_API_35	Cerro Nutibara	Articular la propuesta de espacio público con el sistema de espacio público general del Macroproyecto, la Unidad de Vida Articulada y el proyecto de Parques del Río Medellín.  Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto.  Redefinir el cerramiento perimetral del equipamiento en función del espacio público y las secciones viales propuestas.	Incorporar las secciones viales establecidas por el Macroproyecto.  Reservar las fajas correspondientes a los proyectos viales y demás proyectos de movilidad establecidos para la zona.  Deberá garantizarse la solución de los problemas de movilidad y accesibilidad a través de un estudio de detalle.  Facilitar el acceso peatonal al área de planificación desde los sistemas de transporte público.	Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.  El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.

## Sección II

### Disposiciones Comunes a los planes parciales

**ARTÍCULO 85. ALCANCE.** Las disposiciones contenidas en esta sección, serán aplicables a los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto. A los demás planes parciales se aplicarán las disposiciones del Decreto

con el cual fueron adoptados, sin perjuicio de que puedan solicitar su revisión o nueva formulación. En este último caso, aplicando lo establecido en este Decreto y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 86. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-.** Las Unidades de actuación urbanística se delimitan en los planes parciales para los suelos en tratamiento

de renovación, que presentan oportunidades de desarrollo constructivo y que no corresponden a Áreas Receptoras de Cargas – AR, en función del modelo de ocupación definido para cada plan, aplicando total o parcialmente, los siguientes criterios.

1. Correspondencia de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y/o Unidades de Gestión, con la estructura predial, privilegiando aquellas en un solo predio.
2. Su conformación en predios de un solo propietario y/o en predios con el menor número de propietarios posible.
3. Se delimitan acorde al reparto equitativo de cargas y beneficios y las simulaciones urbanístico financieras realizadas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística UAU.
4. Autonomía en el pago de las obligaciones urbanísticas
5. Se delimitaron áreas entre 1.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>, para un promedio por unidad de 4.700 m<sup>2</sup>.
6. Al interior de los predios de mayor extensión asociados a usos industriales, se delimitaron varias UAU, con el fin de permitir su transformación por etapas.

**ARTÍCULO 87. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-** En cumplimiento a lo establecido en el numeral 11 del artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014, para efectos del presente Macroproyecto, se definen las siguientes tipologías de Áreas de Manejo Especial -AME-:

1. **Tipología 1: AMEs definidas por Preexistencia Normativa**
  - a) **AME Patrimonio:** Corresponde a las áreas identificadas como preexistencias normativas, en función de su declaratoria como Bien de Interés Cultural, cuyas normas y nivel de intervención, dependerá de los lineamientos normativos del Acuerdo 48 de 2014 o del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- respectivo.
  - b) **AME Equipamientos:** Corresponde a los predios identificados en el Acuerdo 48 de 2014, artículos 247 y 252, como suelo dotacional y que se encuentren consolidados en el territorio, siempre y cuando no tengan potencial de desarrollo. Se les aplicará la norma del componente general del Acuerdo 48 de 2014. Las obligaciones, cuando haya lugar a ellas, se pagarán en dinero, con cargo al Sistema Público y Colectivo de la Subzona.

## 2. Tipología 2: AMEs definidas por nivel de consolidación

- a) **AME Estaciones de Servicio de Gasolina:** En consideración a sus especiales condiciones de funcionamiento y consolidación. El presente Decreto, les asigna una norma de aprovechamientos y obligaciones de conformidad con el Acuerdo 48 de 2014, para el caso en que sus propietarios decidan reutilizar el suelo. Las obligaciones se pagarán en dinero, con cargo al Sistema Público y Colectivo de la Subzona.
- b) **AME Edificaciones consolidadas:** Comprende las edificaciones privadas que no tengan declaratoria patrimonial, que no estén clasificadas como equipamientos, y que presenten un nivel alto de consolidación, definido en una altura superior a 5 pisos o que cuenten con ascensor.

En algunos casos y dependiendo de sus características, se incluyen aquellos inmuebles que agotaron sus aprovechamientos urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estas AME podrán utilizar los aprovechamientos establecidos por el Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 1.** Las edificaciones consolidadas definidas como AME, que sean colindantes con una Unidad de Actuación Urbanística y que deseen reciclar su suelo, podrán demoler y volver a desarrollar su edificación retomando los aprovechamientos del Acuerdo 48 de 2014. En este caso, las obligaciones se pagarán en dinero, al Sistema Público y Colectivo de la Subzona.

**Parágrafo 2.** Ningún predio identificado como Área de Manejo Especial – AME podrá integrarse con predios que estén al interior de una Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

**Parágrafo 3.** Dadas las condiciones normativas establecidas desde el Acuerdo 48 de 2014, artículo 271, para la definición de las áreas objeto de la aplicación de la norma, no se admitirá la modificación de las Áreas de Manejo Especial al momento de revisar y ajustar uno o varios de los planes parciales formulados y adoptados con el presente Macroproyecto, pues ello implicaría modificar las Áreas Netas, y por consiguiente, el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general.

**ARTÍCULO 88. NORMATIVA APLICABLE PARA LAS CATEGORIAS AME.** La normativa aplicable para cada una de las categorías de AME será la siguiente:

CATEGORIA AME	NORMATIVA APLICABLE
1. <b>AME Patrimonio:</b>	Lo establecido en el PEMP respectivo, o en el Artículo 141 del Acuerdo 48 de 2014.
2. <b>AME Equipamientos</b>	Lo establecido en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014.
3. <b>AME Estaciones de Servicio de Gasolina</b>	Lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014.
4. <b>AME Edificaciones consolidadas:</b>	Lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014, cumpliendo las normas municipales vigentes de área mínima y frente del lote.

**ARTÍCULO 89. TRANSFERENCIA Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de los planes parciales, se realiza a partir de la norma urbanística base definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación, corresponderá al aprovechamiento básico, para efectos de la adquisición y transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

En todo caso, se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que se expida para tal efecto, siempre que la densidad o el índice de construcción básico asignado por el Plan Parcial, se haya incorporado en su totalidad al proyecto objeto de licencia. La compra o transferencia de derechos, se realizará a nivel de Unidad de Actuación Urbanística, en el caso de los polígonos de renovación, adquiriendo bien sea índice de construcción para vivienda u otros usos, o la densidad adicional.

La venta de derechos de construcción, no afectará el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial.

### Sección III

#### Disposiciones Generales del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

**ARTÍCULO 90. ESCALAS DEL REPARTO.** De conformidad con lo establecido en el literal H del Artículo 449 del Acuerdo 48 de 2014, las subzonas del Macroproyecto Río-Centro, establecen cuatro escalas de reparto:

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 de la subzona y se vincula con las disposiciones del Artículo 287 del Acuerdo 48 de 2014. Dicho nivel de reparto se precisa en el Documento Técnico de Soporte y en el presente Decreto.
3. **Reparto a escala de Plan Parcial:** Este nivel de reparto se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística y áreas receptoras de obligaciones pertenecientes

a cada uno de los planes parciales, que se reglamenta en el presente Decreto y se desarrolla en el Documento Técnico de soporte que se protocoliza.

4. **Reparto a escala al interior de la Unidad de Actuación Urbanística:** Este nivel de reparto se construirá e implementará en la gestión derivada de la implementación del presente Decreto, entre los propietarios de los predios de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, y previo al licenciamiento. El operador urbano acompañará y asesorará a los propietarios de los predios para concretar esta escala de reparto.

### Subsección 1

#### Disposiciones del Reparto a escala general

**ARTÍCULO 91. REPARTO A ESCALA GENERAL.** Fundamentado en la redistribución de aprovechamientos y obligaciones entre polígonos de renovación urbana, permite la concreción del principio de equidad en la asignación de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus componentes, a partir de un ejercicio de redistribución que proporciona condiciones de igualdad material, para efectos del desarrollo de los inmuebles.

El reparto a escala general del Macroproyecto Río centro se efectuó en dos niveles: para las subzonas 1 y 3, de manera conjunta, y para la subzona 2 de manera independiente.

A esta escala, el reparto se fundamenta en los siguientes principios:

1. Dar cumplimiento al Artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios con base en el modelo de ocupación propuesto para las Subzonas 1 y 3.
2. Establecer como aprovechamiento para los polígonos de renovación urbana, el máximo de densidades habitacionales e índices de construcción permitidos por la norma base establecida por el Acuerdo 48 del 2014, artículo 280, con el fin de permitir y promover la densificación de las zonas aledañas al Río.
3. Establecer la norma urbanística de aprovechamientos y obligaciones para los polígonos de renovación urbana, por medio de la aplicación de la redistribución de densidades según lo establecido en el Artículo 287 del

Acuerdo 48 de 2014, en función del modelo de ocupación propuesto.

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

**Parágrafo 1.** La metodología y datos para el procedimiento del reparto a escala general se encuentran consignados en el documento técnico de soporte. En el presente Decreto se evidencian los resultados de la aplicación de dicha metodología y procedimientos en función de los beneficios y obligaciones resultantes una vez aplicado el reparto a escala general.

**Parágrafo 2.** El polígono Z6\_R\_35 no se incorpora en el reparto a escala general, pues los aprovechamientos para este polígono, contenidos en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentran determinados en altura (Número de pisos), en

función a los intereses de conservación del Cerro Tutelar Nutibara. Estos aprovechamientos se mantienen y son objeto de reparto a escala del plan parcial.

**ARTÍCULO 92. PARTICIPACIÓN EN EL REPARTO A ESCALA GENERAL.** El reparto a escala general solo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el presente decreto. Los planes parciales vigentes al momento de la expedición de este Decreto, que se formulen nuevamente, no podrán participar del reparto a escala general, a no ser que sea en el marco de la revisión del Macroproyecto. Los planes parciales adoptados con este Decreto, podrán revisarse acatando las condiciones normativas aquí establecidas.

**ARTÍCULO 93. BENEFICIOS PARA LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.** Se identifican como beneficios aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según el sistema de Reparto a escala general cuyos valores para las subzonas 1 y 3 se referencian a continuación:

Polígono	Área neta	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en otros usos (m2)	Número final de unidades de vivienda
Z2_R_43 Caribe - Fiscalía	173.602,46	31.646,90	703	23.834,79	477	267.803,75	4.290	208.322,96	5.470
Z2_R_44 Caribe	53.700,91	9.789,42	218	7.372,88	147	82.840,44	1.327	64.441,09	1.692
Z3_R_13 Estación Villa	122.382,51	30.885,68	686	14.568,01	291	163.683,79	2.622	244.765,01	3.600
Z3_R_14 San Benito	117.133,95	29.561,10	657	13.943,24	279	156.663,97	2.510	234.267,90	3.446
Z3_R_18 Calle Nueva	46.336,27	10.902,97	242	7.067,35	141	79.407,64	1.272	115.840,67	1.656
Z3_R_19 Barrio Colón - Calle nueva	132.603,39	29.523,12	656	25.913,36	518	291.158,30	4.664	316.422,15	5.839
Z3_R_21 Perpetuo Socorro	319.180,45	58.576,29	1.302	58.044,33	1.161	652.176,49	10.448	478.770,68	12.911
Z4_R_38 Naranjal-Makro	129.211,97	25.904,87	576	16.070,40	321	180.564,42	2.893	120.167,13	3.790
Z6_R_35 Tenche -La 30	74.847,93	10,373.92	230.53	7,409.94	148.20	65,377.96	1,267.92	55,441.22	1,646.65
TOTAL	1.168.999,84	226.790,35	5.039,79	166.814,37	3.336,29	1.874.298,79	30.026,59	1.782.997,59	38.402,66

**ARTÍCULO 94. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.** El reparto a escala general para las subzonas 1 y 3, considera las siguientes obligaciones urbanísticas, en función del modelo de ocupación previamente definido.

Polígono	Áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en suelo (m²).	Áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en dinero (m²)	Obligación de construcción de equipamiento (m2)
Z2_R_43 Caribe - Fiscalía	45.190,12	45.190,12	7.553,45
Z2_R_44 Caribe	13.978,78	13.978,78	2.336,53
Z3_R_13 Estación Villa	52.891,83	52.891,83	6.047,60
Z3_R_14 San Benito	50.623,48	50.623,48	5.788,24
Z3_R_18 Calle Nueva	18.077,07	18.077,07	2.814,17

Polígono	Áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en suelo (m²).	Áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en dinero (m²)	Obligación de construcción de equipamiento (m2)
Z3_R_19 Barrio Colón - Calle nueva	43.325,72	43.325,72	9.816,84
Z3_R_21 Perpetuo Socorro	75.149,27	75.149,27	17.698,27
Z4_R_38 Naranjal-Makro	38.131,69	38.131,69	4.991,42
Z6_R_35 Tenche – La 30	13.730,49	13.730,49	2.201,07
TOTAL	337.367,96	337.367,96	57.046,52

**ARTÍCULO 95. 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:

Subzona	Código Polígono	Aprovechamientos iniciales				Aprovechamientos luego del reparto a escala general		
		Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN	Altura	Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN
SUBZONA 1 FRENTE DE AGUA	Z2_R_42	230		2,5	-	-	-	-
	Z2_R_43	310	5.382	3	-	315	5.470	3,1
	Z2_R_44	310	1.665	3	-	315	1.692	3,1
	Z3_C3_13	310	4.895	-	Variable (2)	294	3.600	3,7
	Z3_C3_14	310	4.685	-	Variable (2)	294	3.446	3,7
	Z3_CN5_3	320		2,5	-	-	-	-
	Z3_R_15	400		5	-	-	-	-
	Z3_R_18	390	1.807	5	-	357	1.656	4,6
	Z3_R_19	390	5.172	5	-	440	5.839	5,0
	Z3_R_20	390		5	-	-	-	-
	Z3_R_21	330	10.533	3	-	404	12.911	3,9
	Z4_C2_5	220		-	5	-	-	-
	Z4_C2_6	280		3,4	-	-	-	-
	Z4_CN1_12	350		3,4	-	-	-	-
	Z4_CN1_27	330		3,1	-	-	-	-
	Z4_CN5_43	280		3	-	-	-	-
	Z4_R_37	390		4,5	-	-	-	-
	Z4_R_38	330	4.264	3,1	-	293	3.790	2,7
	Z6_R_35	310	-	-	5	-	-	-
Z6_CN4_11	300	-	-	Variable (1)	-	-	-	
SUBZONA 3. CENTRO TRADICIONAL	Z3_C1_1	300	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C2_1	230	-	5	-	-	-	-
	Z3_C3_10	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_11	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_12	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_7	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_8	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_CN1_1	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_CN1_2	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_CN2_13	390	-	5	-	-	-	-

Subzona	Código Polígono	Aprovechamientos iniciales				Aprovechamientos luego del reparto a escala general		
		Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN	Altura	Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN
SUBZONA 3. CENTRO TRADICIONAL	Z3_CN2_15	270	-	-	5	-	-	-
	Z3_CN4_4	350	-	-	Variable (1)	-	-	-
	Z3_CN4_5	250	-	-	Variable (1)	-	-	-
	Z3_CN5_2	270	-	2,3	-	-	-	-
	Z3_R_13	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_R_14	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_R_16	400	-	5	-	-	-	-

**Subsección 2.**

**Disposiciones del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a escala de Plan Parcial**

**ARTÍCULO 96. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL.** A esta escala, el sistema de reparto 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). Para todos los efectos, las áreas establecidas en cada plan parcial se entenderán como cuerpos ciertos, en los términos del Código Civil Colombiano.

**ARTÍCULO 97. CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU.** Entendidos como los aprovechamientos expresados en índice de construcción, densidad y/o altura, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 285, en concordancia con el 271 del Acuerdo 48 de 2014; la cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística, se calcula con base al área neta, la cual para los polígonos con tratamiento de renovación urbana, se define en como el área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes, así como las Áreas de Manejo Especial (AMES) definidas por el plan parcial.

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

**ARTÍCULO 98. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LAS SUBZONAS 1 Y 3.** A partir del modelo de ocupación – planteamiento urbanístico del macroproyecto para las subzonas 1 y 3, desarrollado por los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, fundamentado en el espacio público de esparcimiento y encuentro; se asignan diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) para cada Unidad de Actuación Urbanística, conservando siempre los máximos de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos el reparto a escala general.

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

1. Unidad de vivienda VIP (45m2)
2. Unidad de vivienda VIS (50m2)
3. Unidad de vivienda NO VIS (62.4m2).

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

**ARTÍCULO 99. CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.** Se identifican como cargas las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas del plan parcial, que son necesarias para consolidar el planteamiento urbanístico propuesto. A continuación se enuncian y describen cada una de ellas:

1. **Cargas fijas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:** Corresponden a las cesiones urbanísticas y demás obligaciones ligadas al Sistema de Reparto, que no pueden variar, pues no se asocian a la cantidad de metros cuadrados, efectivamente licenciados.
  - a) **Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, que comprende suelo y adecuación:** En aplicación del artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a obligaciones que deberán cumplirse en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y de Equipamientos Colectivos. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.
  - b) **Áreas de adecuación de espacio público existente.** Corresponde a áreas públicas

existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del modelo de ocupación. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

- c) **Áreas de cesión pública para vías que comprende suelo y adecuación:** Según el artículo 320 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, que deberán ser construidas y cedidas en la ejecución del Plan Parcial respectivo.
- d) **Áreas de adecuación de vías existentes:** Corresponde a las áreas de vías públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del planteamiento urbanístico propuesto para el plan parcial. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.
- e) **Áreas de adecuación de andenes:** Corresponde a las áreas de andenes al interior de las unidades de actuación urbanísticas, áreas de manejo especial y áreas receptoras de obligaciones, que son necesarias para la consolidación del modelo de ocupación propuesto para el plan parcial.
- f) **Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero:** La obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos que no se logre consolidar al interior de la unidad de actuación o áreas receptoras de obligaciones, según lo establecido por el modelo de ocupación del plan parcial, deberá cumplirse en dinero, acorde con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

- 2. **Cargas variables según metros cuadrados a licenciar:** Corresponde a las obligaciones y demás cargas, que se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, de acuerdo a lo definido por el Operador Urbano. Corresponde a la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos, definida en el Artículo 305 del Acuerdo 48 del 2014.

**ARTÍCULO 100. OTRAS EXIGENCIAS DE LOS PLANES PARCIALES:** Son las relacionadas con la operación inmobiliaria, que deberán ser incluidas en la estructura de costos de los desarrollos urbanísticos de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión, y deberán ser entregadas al operador urbano, quien se encargara de administrarlas y direccionarlas, bajo las destinaciones específicas que genera cada una de las exigencias, en el presente Decreto.

Estos costos serán pagados una vez se haya ejecutado la licencia de construcción y previa a la ocupación de los inmuebles.

Estas exigencias son las siguientes:

1. **Honorarios del operador urbano:** Hasta el 3% de los ingresos del proyecto.
2. **Costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos:** Entre el 1% y 1.2% de los ingresos, según las simulaciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte. Este porcentaje podrá ser superior, y será determinado entre los titulares de las licencias de urbanismo, el operador y la empresa prestadora de servicios públicos.
3. **Obligación especial por cargas sociales:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 577 del Acuerdo 48 de 2014, este porcentaje será mínimo del 1% de los ingresos del proyecto. Esta exigencia podrá ser precisada por el Operador Urbano, en función de los costos de los programas y proyectos sociales necesarios para la protección a moradores en los diferentes planes parciales.

**ARTÍCULO 101. METODOLOGIA PARA EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL PARA CADA UNO DE LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.** La metodología y datos para el procedimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial, se encuentran consignados en el documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 102. CONVERTIBILIDAD DE USOS:** Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad (m2) exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad. Los factores de convertibilidad por polígono de tratamiento se presentan en la siguiente tabla:

POLÍGONO	FACTOR DE CONVERTIBILIDAD
Z2-R-43	0.67
Z2-R-44	0.67
Z3-R-13	0.67
Z3-R-14	0.67
Z3-R-18	0.58
Z3-R-19	0.58
Z3-R-21	0.58
Z4-R-38	0.58
Z6-R-35	0.58

**ARTÍCULO 103. PROCEDIMIENTO PARA LA CONVERTIBILIDAD DE USOS:** El cálculo de la edificabilidad resultante por unidad de actuación urbanística producto de la convertibilidad de usos, se aplicará según las siguientes disposiciones:

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la “Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)” definida para la unidad de actuación urbanística.</li> <li>2. Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la “Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)”</li> <li>3. El total de la edificabilidad en usos residenciales para la unidad de actuación urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m2), es la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales (m2) asignada por el reparto, menos la edificabilidad que se decide convertir.</li> <li>4. El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la unidad de actuación urbanística, después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m2), es el resultado de sumar la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. No se podrá superar la edificabilidad (m2) máxima asignada a la unidad de actuación urbanística por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial.</li> <li>2. No se podrán superar los porcentajes de actividad residencial y de usos diferentes a la vivienda asignados para la categoría de uso de áreas y corredores de alta mixtura en tratamientos de renovación, según el artículo 297 del Acuerdo 048 de 2014.</li> <li>3. Esta convertibilidad se refiera únicamente a edificabilidad (m2), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales.</li> </ol> |
|--|---|

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificatorio, podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado y sin superar los máximos establecidos en el presente Decreto.

**Parágrafo 2:** En los polígonos Z3\_R\_18, Z3\_R\_19 y Z3\_R\_21 se permitirá la convertibilidad de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales cumpliendo con las siguientes disposiciones:

**ARTÍCULO 104. PROCEDIMIENTO PARA LIQUIDACIÓN Y COMPRA DE SUELO EN ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES:**

Si bien los predios incluidos dentro de las áreas receptoras de obligaciones, no pueden físicamente desarrollar sus aprovechamientos, estos fueron incorporados al reparto equitativo de cargas y beneficios del 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, al momento de su adquisición, todos los predios incluidos en las áreas receptoras de obligaciones, deberán tener el valor equivalente de suelo de los predios pertenecientes a las unidades de actuación urbanística. En consecuencia, los avalúos de estos predios, deberán considerar el método residual de la totalidad del polígono, en función de los siguientes aportes que genera cada área receptora, al sistema de reparto del Plan Parcial.

Polígono de tratamiento	Área Receptora	Área Neta (M2)	Promedio UAS para el polígono	UAS aportadas por el área receptora de obligaciones
Z2_R_44	1	5.175,79	3,61	18.696,68
	2	795,30	3,61	2.872,90
	3	1.035,11	3,61	3.739,17
Z3_R_13	1	7.145,68	4,63	33.059,73
	2	0,00	4,63	0,00
Z3_R_14	1	0,00	4,63	0,00
	2	1.503,47	4,63	6.965,52
	3	4.436,60	4,63	20.554,60
	4	6.054,34	4,63	28.049,51
	5	0,00	4,63	0,00
Z3_R_18	1	0,00	6,33	0,00
	2	5.506,16	6,33	34.830,95
	3	2.153,98	6,33	13.625,65
Z3_R_19	1	1.655,81	6,64	10.987,73
	2	3.112,91	6,64	20.656,91
	3	0,00	6,64	0,00

Polígono de tratamiento	Área Receptora	Área Neta (M2)	Promedio UAS para el polígono	UAS aportadas por el área receptora de obligaciones
Z3_R_21	1	512,15	4,94	2.531,64
	2	0,00	4,94	0,00
	3	4.064,79	4,94	20.092,97
	4	2.193,70	4,94	10.843,87
	5	0,00	4,94	0,00
Z4_R_38	1	294,80	3,23	951,24

En cumplimiento del Artículo 2 de la Ley 388 de 1997, en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, las negociaciones de los predios pertenecientes a un área receptora de obligaciones, se deberán llevar a cabo teniendo en cuenta los parámetros que a continuación se desarrollan.

1. **Determinación de las obligaciones para compra del suelo de los predios que componen las áreas receptoras de obligaciones (ARO):** Para determinar la obligación de estos suelos, el Operador Urbano deberá tener dos precios de referencia; uno es el precio del avalúo comercial del suelo del plan parcial previo al licenciamiento urbanístico en general. Otro, es el precio del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas del respectivo anuncio de proyecto. Deberán compararse ambos precios, y según las diferencias se determinará de la siguiente manera:

a. Si el avalúo comercial es mayor al valor de las zonas geoeconómicas homogéneas del anuncio de proyecto, el Operador Urbano determinará la obligación a valor de la zona geoeconómica y el gestor de la unidad de actuación urbanística, deberá, aparte de este valor, consignar en una fiducia o directamente al propietario del predio perteneciente a la ARO, un valor que podrá ser pactado por las partes sin superar el equivalente a la diferencia de valores de suelo, así:

$$\text{\$ de liquidación de la obligación de ARO} = \text{\$ zona geoeconómica} + \text{\$ diferencia}$$

$$\text{\$ diferencia} = \text{\$ avalúo comercial} - \text{\$ zona geoeconómica}$$

b. Si el avalúo comercial es menor o igual al de las zonas geoeconómicas homogéneas, se liquidará al valor suelo con el establecido en las zonas geoeconómicas del anuncio respectivo.

2. **Adquisición del suelo de los predios que componen las ARO:** El suelo será adquirido con base en el anuncio de proyecto. Para la adquisición de este suelo aplican los mismos criterios que para la determinación de la obligación mencionada anteriormente, así:

a. Si el avalúo comercial de los suelos del plan parcial al momento de la compra de los predios pertenecientes a las ARO, es mayor al valor de las zonas geoeconómicas, el operador comprará a

valor de la zona geoeconómicas y el gestor de la UAU deberá aparte de este valor, consignar en una fiducia o directamente al propietario del predio perteneciente a la ARO un valor que podrá ser pactado por las partes sin superar, el equivalente a la diferencia de los valores del suelo.

b. Si el avalúo comercial es menor o igual al de las zonas geoeconómica, se adquirirá al valor de zonas geoeconómicas.

**Parágrafo 1.** Para los predios localizados al interior de las áreas receptoras de cargas -ARO-, de cada uno de los planes parciales, y hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano para la concreción del sistema de espacio público, aplicarán de manera transitoria los usos y aprovechamientos establecido en los artículos 254 y 290 del Acuerdo 048 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** Será el operador urbano el responsable del cumplimiento de las disposiciones del presente artículo. En caso de no realizarse la transacción entre privados referente a la diferencia de valores del suelo, el operador urbano no podrá certificar el pago de las obligaciones urbanísticas de la Unidad respectiva.

#### Sección IV

##### Planes Parciales al interior de la Subzona 1.

**ARTÍCULO 105. PLANES PARCIALES OBJETO DE ADOPCIÓN.** Los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, son los siguientes:

- a. Z2\_R\_43 - Caribe – Fiscalía.
- b. Z2\_R\_44 - Caribe
- c. Z3\_R\_19 - barrio colon -Calle Nueva
- d. Z3\_R\_18 - Calle Nueva
- e. Z3\_R\_21 - Perpetuo Socorro
- f. Z4\_R\_38 - Narnajal -Makro
- g. Z6\_R\_35 - Tenche - La 30

## Subsección 1.

### Plan Parcial de Renovación Z2\_R\_43 Caribe – Fiscalía.

**ARTÍCULO 106. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 274.155,75 m<sup>2</sup> y un área neta de 173.602 m<sup>2</sup> y está conformada por 125 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se evidencian en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 107. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico* del polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

#### COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

##### DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:

1. Se determinan nueve vías nuevas en los desarrollos de los predios industriales, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad a las unidades de actuación y/o gestión, definidos por el modelo de ocupación.
2. La Autopista Norte se configura como el eje principal del desarrollo y sobre ella, se disponen los elementos constitutivos del espacio público general, así como espacios públicos locales.
3. Los ejes transversales asociados a la malla general de espacio público, cumplen con la función de conectar el proyecto Parques del Río, con el Cerro El Volador y el plan parcial vigente para el polígono Z2\_RED\_28 – Everfit.
4. La Calle 72, que hace parte de los ejes transversales sobre los que se estructura el sistema de espacio público general, es un conector de la estructura ecológica principal.
5. El Proyecto Parques del Río en este tramo, se proyecta a nivel, por lo cual será necesario adecuar el talud que separa la Avenida Regional del sector, articulándose a la malla de espacio público propia de este polígono.
6. El sistema de espacio local se dispone como elemento de mitigación entre los usos de la Fiscalía y del Tránsito Municipal, con los nuevos desarrollos.

## DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

1. Las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión, se delimitan en función del Espacio Público proyectado.
2. Todas las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión, tienen frente sobre ejes principales, sean estos longitudinales o transversales.
3. La vivienda constituye el uso principal en todas las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión, con un porcentaje del 65% de la edificabilidad de la unidad después de reparto, exceptuando las UAU 10, 11, 13 y 17 que están próximas a la Carrera 65, al intercambio vial con la Avenida Regional y en un costado del predio del Tránsito Municipal. En estas hay una prevalencia de usos diferentes a la vivienda.
4. Todas las Áreas de Manejo Especial -AME-, que se reconocen en el polígono corresponden a estaciones de servicio.

**ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Establecer las condiciones desde lo jurídico, urbanístico, social y económico que permitan a los actores del desarrollo urbano interesados en ese territorio, ya sean entidades privadas, públicas o mixtas; intervenirlo de una manera ordenada, de forma tal que se logre; reconfigurar morfológicamente el área de planificación, soportar la integración predial, configurando una nueva estructura urbana con oferta de espacio público y de nuevas vías. Lo cual constituirá la base para lograr un crecimiento hacia adentro donde los suelos industriales se transformen, en el momento en que así lo decidan sus propietarios, con otros usos más intensivo del suelo, mezclando las actividades actuales, con aquellas permitidas por la normatividad general del Plan de Ordenamiento Territorial, para lograr una responsable mezcla de usos soportada en óptimas condiciones urbanas.

#### Objetivos específicos.

**Social.** Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de dichas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

#### ESTRATEGIAS.

1. Identificación de las actividades actuales con el fin de establecer la vocación que permita determinar el modelo de gestión en función la transformación de los usos.

2. Implementación de programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas, de conformidad con lo establecido en el programa de ejecución.

**Económico.** Contribuir al desarrollo de la ciudad y a fortalecer la plataforma para la competitividad y la innovación, a través de la convivencia entre la industria y los nuevos usos.

**ESTRATEGIAS.**

1. Promoción de la mezcla de usos, que permita la localización de nuevas actividades productivas, en armonía con la vivienda y en cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Delimitación de las unidades de actuación urbanística, en función de la necesidad de favorecer la permanencia de las actividades económicas en aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Urbano.** Establecer una ocupación del territorio que permita una mayor conectividad y un sistema de espacios públicos que sea el soporte de la alta mixtura de usos, estableciendo las mayores intensidades sobre los corredores principales y manteniendo los porcentajes máximos de vivienda establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ESTRATEGIAS.**

1. Conformación de un nuevo sistema vial en los predios industriales, que permita accesibilidad a los nuevos desarrollos.

2. Definición de un sistema de espacio público que soporte los nuevos usos y los articule el Sistema Público y Colectivo existente.

**Ambiental.** Establecer elementos desde la Red de Conectividad Ecológica, que permitan la articulación ambiental entre el Río Medellín y el Cerro el Volador.

**ESTRATEGIAS.**

1. Implementación de un sistema de espacio público tipo malla, que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complemente la estructura ecológica principal.
2. Estructuración del sistema de espacio público, como elemento clave para la mitigación y transición entre los actuales usos y los nuevos.

**ARTÍCULO 109. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -JAU-.** Cada una de las 17 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente subsección, en el artículo “cargas por unidad de actuación urbanística” y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	18.679,60	0,00	0,00	4.253,85	14.425,75
2	22.749,52	7.060,13	0,00	6.094,37	9.595,02
3	12.640,55	0,00	0,00	3.626,82	9.013,73
4	12.863,50	0,00	0,00	5.347,23	7.516,27
5	8.777,00	0,00	0,00	2.443,37	6.333,62
6	9.625,11	0,00	0,00	0,00	9.625,11
7	13.397,82	0,00	0,00	3.001,20	10.396,62
8	13.241,31	0,00	0,00	5.884,54	7.356,77
9	29.558,02	0,00	0,00	16.276,01	13.282,01
10	6.625,76	2.649,31	0,00	1.857,57	2.118,88
11	10.077,06	0,00	0,00	3.118,02	6.959,04
12	24.105,22	2.832,49	0,00	4.967,34	16.305,39
13	11.168,64	0,00	0,00	7.207,22	3.961,42
14	23.784,31	1.388,39	0,00	17.168,50	5.227,42
15	21.797,55	0,00	0,00	2.870,49	18.927,05

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
16	16.587,91	0,00	0,00	1.526,75	15.061,17
17	18.476,89	0,00	0,00	979,65	17.497,24
TOTAL	274.155,75	13.930,32	0,00	86.622,92	173.602,50

**ARTÍCULO 110. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

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

**ARTÍCULO 111. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	VIAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	3,592.18	1,227.54	3,023.46	0.00	3,300.03
2	673.07	2,198.17	2,207.67	379.24	4,478.58
3	1,863.23	1,128.82	562.25	46.16	4,084.69
4	1,168.32	1,135.07	329.22	2,293.26	3,940.88
5	1,638.41	201.25	721.01	0.00	2,059.11
6	2,600.76	0.00	1,141.71	0.00	12.24
7	2,746.02	382.82	0.00	0.00	4,552.26
8	2,040.60	1,100.28	754.37	2,090.26	1,983.26
9	1,924.09	1,237.33	1,952.22	1,377.50	5,928.52
10	364.55	283.57	0.00	0.00	990.12
11	619.77	518.95	1,385.19	746.60	2,598.06
12	1,701.71	1,324.80	2,366.84	1,204.76	8,425.46
13	138.96	2,650.37	387.09	1,294.69	2,575.27
14	211.09	2,072.33	1,418.28	3,211.94	2,049.78
15	2,846.68	1,221.41	6,028.17	1,289.51	4,884.78
16	2,885.97	623.71	3,754.85	903.03	4,135.14
17	4,527.86	528.29	3,266.09	433.86	5,083.62

**ARTÍCULO 112. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Uso Residencial	% Usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	14,425.75	3.18	45,929.37	65%	35%	29,727.09	16,202.28
2	9,595.02	3.18	30,549.05	65%	35%	19,772.41	10,776.64
3	9,013.73	3.18	28,698.33	65%	35%	18,574.56	10,123.77
4	7,516.27	3.18	23,930.64	65%	35%	15,488.75	8,441.90
5	6,333.63	3.18	20,165.29	65%	35%	13,051.68	7,113.61
6	9,625.11	2.02	19,437.60	65%	35%	12,642.17	6,795.43
7	10,396.63	3.18	33,101.26	65%	35%	21,424.29	11,676.97
8	7,356.76	3.18	23,422.79	65%	35%	15,160.04	8,262.74
9	13,282.01	3.18	42,287.86	65%	35%	27,370.18	14,917.68
10	2,118.88	2.42	5,119.25	34%	66%	1,760.63	3,358.62
11	6,959.04	2.42	16,813.15	34%	66%	5,782.45	11,030.71
12	16,305.38	3.18	51,913.82	65%	35%	33,600.44	18,313.38
13	3,961.42	3.00	11,867.87	34%	66%	4,081.64	7,786.22
14	5,227.38	3.18	16,643.16	65%	35%	10,772.03	5,871.12
15	18,927.06	3.18	60,260.83	65%	35%	39,002.91	21,257.92
16	15,061.17	3.18	47,952.43	65%	35%	31,036.49	16,915.94
17	17,497.24	3.06	53,515.68	45%	55%	24,037.66	29,478.02
TOTAL	173,602.47		531,608.39			323,285.43	208,322.96

**ARTÍCULO 113. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios (Aprovechamientos) por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	15,948.28	0.67	10,747.75
2	10,607.70	0.67	7,148.67
3	9,965.06	0.67	6,715.59
4	8,309.56	0.67	5,599.92
5	7,002.09	0.67	4,718.80
6	6,810.89	0.67	4,589.95
7	11,493.91	0.67	7,745.90
8	8,133.21	0.67	5,481.08
9	14,683.82	0.67	9,895.62
10	224.86	0.67	151.53
11	738.50	0.67	497.69
12	18,026.29	0.67	12,148.15
13	521.28	0.67	351.30
14	5,779.09	0.67	3,894.60
15	20,924.66	0.67	14,101.40
16	16,650.76	0.67	11,221.16
17	7,982.95	0.67	5,379.82

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo: procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 114. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales vendibles para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, en correspondencia a las Áreas Receptoras de Venta de derechos de construcción establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	3.18	1.32	4.50	51.32
2	3.18	1.32	4.50	51.32
3	3.18	1.32	4.50	51.32
4	3.18	1.32	4.50	51.32
5	3.18	1.32	4.50	51.32
6	2.02	1.50	3.52	90.00
7	3.18	1.32	4.50	51.32
8	3.18	1.32	4.50	51.32
9	3.18	1.32	4.50	51.32
10	2.42	1.50	3.92	90.00
11	2.42	1.50	3.92	90.00
12	3.18	1.32	4.50	51.32
13	3.00	1.50	4.50	90.00
14	3.18	1.32	4.50	51.32
15	3.18	1.32	4.50	51.32
16	3.18	1.32	4.50	51.32
17	3.06	1.44	4.50	90.00

**ARTÍCULO 115. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Unidades de vivienda de interés prioritario VIP	Unidades de vivienda de interés social VIS	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	64.7	44	394.50	503.00
2	43.0	29	262.40	334.56
3	40.4	27	246.50	314.29
4	33.7	23	205.55	262.08
5	28.4	19	173.21	220.84
6	27.5	19	167.77	213.91
7	46.6	32	284.32	362.51
8	33.0	22	201.19	256.52
9	59.5	40	363.22	463.12
10	3.8	3	23.37	29.79
11	12.6	9	76.74	97.84
12	73.1	50	445.91	568.54
13	8.9	6	54.17	69.06
14	23.4	16	142.95	182.27
15	84.8	58	517.60	659.96
16	67.5	46	411.88	525.16
17	52.3	35	319.00	406.73
TOTAL	703.3	476.7	4,290.26	5,470.22

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

## Subsección 2.

### Plan Parcial de Renovación Z2\_R\_44 Caribe.

**ARTÍCULO 116. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 103.420,78 m<sup>2</sup> y un área neta de 53.701 m<sup>2</sup> y está conformada por 642 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 117. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El Modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

### COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

#### DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:

1. Debido a la alta fragmentación en la estructura y tenencia del suelo, así como a la consolidación del entramado urbano, el modelo de ocupación conforma un sistema de espacio público adaptado a las condiciones del territorio y a las posibilidades de gestión del suelo.
2. La generación de espacio público, ligado a las áreas de cesión de las unidades de actuación urbanística, se establece a partir de la definición de tres Áreas Receptoras de Obligaciones (ARO), con el fin de no alterar la composición del espacio privado de las manzanas.
3. El espacio público general se dispone principalmente sobre la Avenida Regional y la Autopista Norte, entendidos como los ejes principales de la malla. Adicionalmente, se generan elementos de espacios públicos asociado al eje de la Carrera 64 D, que remata en un espacio público próximo a la Glorieta de la Terminal de Transporte del Norte. Este espacio

público además complementa el sistema de espacios públicos propuesto por el modelo de ocupación del plan parcial para el polígono Z2\_RED\_28 - EVERFIT.

4. El modelo no comprende la generación de nuevos elementos para el Sistema Vial, salvo la vía de servicio paralela a la Carrera 65, con la intención de conservar el entramado urbano actual, a partir del cual se puede generar el proceso de renovación y redensificación.

#### DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN:

1. El modelo de ocupación reconoce y potencia las Áreas de Manejo Especial, mayoritariamente asociadas a edificaciones consolidadas de la actividad industrial, con el fin de generar condiciones para su permanencia.
2. Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitan en función a la estructura predial, con un área bruta promedio de 2.917 m<sup>2</sup>, debido a la fragmentación de la propiedad del suelo y con el fin de facilitar la gestión asociada.
3. Las unidades de actuación predefinidas entre la Carrera 64 B con jerarquía de vía de servicio y el Proyecto Parques del Río, tendrán un mayor porcentaje de uso residencial que corresponde en promedio al 72% de la edificabilidad total de la unidad después de reparto, con el fin de cumplir el mandato contenido en el Acuerdo 48 de 2014, en el sentido de generar condiciones para la redensificación del corredor del Río.

**ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Reconocer la preexistencia de usos industriales con miras a generar las condiciones normativas del polígono que permitan introducir una alta intensidad en la mezcla de los usos, favoreciendo así la convivencia entre servicios, comercio, industria liviana y vivienda, generando un sistema de parques interiores y lineales sobre la vía principal interior y sobre la Autopista, con el fin de mejorar las condiciones urbanas para introducir el uso residencial, al interior del polígono. Esto permitirá generar vivienda preservándola de las dinámicas propias de la actividad de alta mixtura, que se refuerza en las vías de primer orden que bordean el territorio.

#### Objetivos específicos:

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

**Estrategias:**

1. Generación de una estructura del espacio privado que privilegie la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
2. Delimitación de unidades de actuación acotadas, que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las áreas industriales, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

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

**Estrategias:**

1. Instrumentalización de la estrategia asociada a la responsable mezcla de usos, permitiendo una alta mixtura con presencia de vivienda.
2. Promoción del asentamiento de nuevas actividades económicas, a partir de la generación de una normativa general para los usos complementarios a la vivienda.

**Urbano.** Articular el sistema público y colectivo, los ejes públicos principales de ciudad como la Cra 65, y Parques del río, así como los equipamientos como la Terminal de Transporte del Norte, a través de los sistemas de espacio público proyectado, definidos por el plan parcial.

**Estrategias:**

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

2. Articulación del sistema de espacio público a las pre-existencias asociadas a los equipamientos existentes.

**Ambiental:** Promover la instalación de usos y actividades económicas más limpias, así como la localización de nuevos espacios públicos que contribuyan a la mitigación de los impactos ambientales generados en el polígono.

**Estrategias:**

1. Estructuración del sistema de espacio público, como elemento clave para la mitigación y transición entre los actuales usos y los nuevos.
2. Generación de condiciones normativas para la generación de vivienda al interior del polígono, mitigando los impactos de las vías principales y los usos que generan impactos ambientales.

**ARTÍCULO 118. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Cada una de las 30 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente subsección, en el artículo “cargas por unidad de actuación urbanística” y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y las áreas receptoras de obligaciones.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	4.571,51	0,00	0,00	2.039,36	2.532,15
2	5.294,08	0,00	0,00	2.355,79	2.938,29
3	2.508,74	0,00	0,00	881,66	1.627,08
4	2.556,22	0,00	0,00	989,36	1.566,86
5	1.406,70	0,00	0,00	391,70	1.015,00
6	1.176,44	0,00	0,00	121,02	1.055,43
7	2.468,13	0,00	0,00	1.372,41	1.095,72
8	2.701,03	270,00	0,00	777,48	1.653,55
9	2.976,91	0,00	0,00	1.715,11	1.261,80
10	5.875,15	162,83	0,00	2.963,50	2.748,82
11	5.308,47	550,46	0,00	2.398,37	2.359,65
12	2.437,70	0,00	0,00	923,62	1.514,08
13	2.874,96	0,00	0,00	1.094,19	1.780,77
14	1.611,41	0,00	0,00	573,40	1.038,01
15	1.901,39	526,79	0,00	601,20	773,40

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
16	3.660,42	271,95	0,00	1.815,82	1.572,65
17	2.116,25	388,43	0,00	676,81	1.051,01
18	3.548,02	510,76	0,00	1.799,39	1.237,87
19	3.505,22	0,00	0,00	1.259,01	2.246,21
20	5.215,73	266,19	0,00	2.058,54	2.891,01
21	3.874,00	0,00	0,00	1.441,57	2.432,43
22	2.649,28	0,00	0,00	1.047,56	1.601,72
23	2.767,18	130,22	0,00	1.147,73	1.489,23
24	2.281,67	763,75	0,00	718,06	799,86
25	987,68	125,56	0,00	497,49	364,63
26	1.825,82	122,91	0,00	630,76	1.072,16
27	3.629,26	0,00	0,00	1.816,81	1.812,45
28	1.604,53	0,00	0,00	552,76	1.051,76
29	1.690,69	0,00	0,00	311,71	1.378,98
30	2.509,65	106,77	0,00	1.670,72	732,16
A.R.1	11.185,98	0,00	0,00	6.010,19	5.175,79
A.R.2	3.107,86	1.411,33	0,00	901,23	795,30
A.R.3	1.592,71	0,00	0,00	557,60	1.035,11
TOTAL	103.420,78	5.607,94	0,00	44.111,94	53.700,91

**ARTÍCULO 119. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** El presente plan parcial cuenta con 3 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas definidas de la siguiente forma:

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES (ARO)	CBML
AR 1	05170190003
	05170190002
	05170190001
AR 2	05170200004
	05170200035
	05170200002
	05170200003
	05170200034
	05170200001

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES (ARO)	CBML
AR 3	05170150016
	05170150026
	05170150028
	05170150021
	05170150022
	05170150027
	05170150015

**ARTÍCULO 120. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Número AME	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
1	5170200033	AR 2	Equipamiento
2	5170210010	UAU 8	Edificación consolidada
3	5170170017	UAU 10	Equipamiento
4	5170160007	UAU 11	Equipamiento
5	5170160002	UAU 12	Equipamiento
6	5170140027	UAU 15	Edificación consolidada
7	5170140033	UAU 16	Edificación consolidada
8	5170140042	UAU 17	Edificación consolidada
9	5170140014	UAU 17	Edificación consolidada
10	5170140040	UAU 18	Edificación consolidada
11	5170100032	UAU 20	Edificación consolidada
12	5170110004	UAU 23	Edificación consolidada
13	5170110017	UAU 24	Edificación consolidada
14	5170110021	UAU 24	Reciclada
15	5170110022	UAU 25	Edificación consolidada

Número AME	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
16	5170120023	UAU 26	Edificación consolidada
17	5170120002	UAU 30	Edificación consolidada

**ARTÍCULO 121. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas resultantes para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Vías		Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m <sup>2</sup> )
1	345,87	794,07	415,29	0,00	736,00	466,48
2	429,96	964,76	434,29	0,00	863,24	541,43
3	46,76	247,73	323,35	16,50	587,14	277,86
4	44,44	307,94	294,06	1,27	583,55	268,58
5	62,68	376,12	0,00	0,00	534,87	178,01
6	61,69	121,02	0,00	0,00	582,18	185,20
7	105,02	762,61	0,00	502,46	471,53	192,05
8	33,46	549,41	0,00	0,00	974,83	291,93
9	36,62	933,54	0,00	568,11	656,21	222,40
10	637,48	1.743,74	0,00	0,00	861,26	507,59
11	191,89	1.045,51	391,76	0,00	811,50	429,35
12	25,50	316,86	253,09	0,01	619,62	259,84
13	84,80	304,31	390,41	0,00	629,32	323,80
14	26,15	437,06	0,00	0,00	596,91	182,98
15	1,09	460,11	0,00	0,00	459,25	136,45
16	0,50	986,62	0,00	601,42	898,78	277,48
17	0,05	493,91	0,00	0,00	575,20	168,66
18	3,54	974,99	0,00	629,37	679,09	218,39
19	460,62	625,36	300,09	0,00	524,10	413,27
20	232,07	675,95	1.037,13	0,00	444,55	522,55
21	509,91	681,92	292,70	0,00	586,94	447,67
22	30,50	357,65	319,20	0,01	593,45	274,53
23	28,53	444,61	321,22	0,00	516,48	255,10
24	0,13	597,06	0,00	0,00	466,88	141,13
25	0,00	396,10	0,00	0,00	123,17	42,32
26	35,16	489,06	0,00	0,00	540,31	171,84
27	3,92	1.009,10	0,00	624,82	1.046,13	320,07
28	35,88	457,23	0,00	0,00	529,90	168,56
29	0,68	200,02	0,00	0,00	788,71	221,29
30	0,00	844,34	0,00	713,64	322,19	117,50

**Parágrafo:** El área (m<sup>2</sup>) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 122. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta (m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.532,15	3,75	9.489,13	63%	37%	6.001,17	3.487,96
2	2.938,29	3,75	11.011,12	63%	37%	6.963,71	4.047,40
3	1.627,08	3,15	5.121,06	42%	58%	2.173,47	2.947,58
4	1.566,86	3,15	4.931,51	42%	58%	2.093,03	2.838,49
5	1.015,00	3,71	3.762,42	72%	28%	2.711,70	1.050,72
6	1.055,43	3,71	3.912,27	72%	28%	2.819,70	1.092,57
7	1.095,72	3,71	4.061,64	72%	28%	2.927,36	1.134,28
8	1.653,55	3,71	6.137,73	72%	28%	4.423,67	1.714,06
9	1.261,80	3,71	4.677,26	72%	28%	3.371,06	1.306,20
10	2.748,82	3,75	10.301,08	63%	37%	6.514,67	3.786,41
11	2.359,65	3,35	7.905,88	42%	58%	3.355,40	4.550,48
12	1.514,08	3,15	4.765,39	42%	58%	2.022,52	2.742,87
13	1.780,77	3,35	5.966,38	42%	58%	2.532,24	3.434,14
14	1.038,01	3,71	3.847,71	72%	28%	2.773,17	1.074,54
15	773,40	3,71	2.866,86	72%	28%	2.066,24	800,62
16	1.572,65	3,71	5.829,52	72%	28%	4.201,53	1.627,99
17	1.051,01	3,36	3.530,43	72%	28%	2.544,50	985,93
18	1.237,87	3,71	4.588,54	72%	28%	3.307,12	1.281,43
19	2.246,21	3,75	8.417,56	63%	37%	5.323,48	3.094,08
20	2.891,01	3,35	9.686,17	42%	58%	4.110,99	5.575,18
21	2.432,43	3,75	9.115,42	63%	37%	5.764,83	3.350,59
22	1.601,72	3,15	5.041,24	42%	58%	2.139,60	2.901,65
23	1.489,23	3,15	4.687,19	42%	58%	1.989,33	2.697,86
24	799,86	3,71	2.964,94	72%	28%	2.136,93	828,01
25	364,63	2,39	872,00	72%	28%	628,48	243,52
26	1.072,16	3,36	3.601,44	72%	28%	2.595,68	1.005,76
27	1.812,45	3,71	6.727,56	72%	28%	4.853,82	1.873,73
28	1.051,76	3,36	3.532,94	72%	28%	2.546,31	986,63
29	1.378,98	3,36	4.632,08	72%	28%	3.338,49	1.293,59
30	732,16	3,36	2.459,36	72%	28%	1.772,55	686,82

**ARTÍCULO 123. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios (aprovechamientos) por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3,154.43	0.67	2,125.81
2	3,660.38	0.67	2,466.78
3	637.15	0.67	429.39
4	613.57	0.67	413.49
5	1,582.97	0.67	1,066.79
6	1,646.02	0.67	1,109.28
7	1,708.87	0.67	1,151.63
8	2,582.35	0.67	1,740.28

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
9	1,967.88	0.67	1,326.18
10	3,424.34	0.67	2,307.71
11	983.64	0.67	662.89
12	592.90	0.67	399.57
13	742.33	0.67	500.26
14	1,618.86	0.67	1,090.97
15	1,206.18	0.67	812.86
16	2,452.67	0.67	1,652.89
17	1,485.37	0.67	1,001.01
18	1,930.55	0.67	1,301.03
19	2,798.21	0.67	1,885.75
20	1,205.14	0.67	812.16
21	3,030.20	0.67	2,042.09
22	627.22	0.67	422.69
23	583.17	0.67	393.01
24	1,247.45	0.67	840.67
25	366.88	0.67	247.25
26	1,515.25	0.67	1,021.15
27	2,835.56	0.67	1,910.92
28	1,486.43	0.67	1,001.72
29	1,948.87	0.67	1,313.37
30	1,034.74	0.67	697.32

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo: procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 124. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales vendibles para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, en correspondencia a las Áreas Receptoras de Venta de derechos de construcción establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	3.75	0.75	4.50	0.00
2	3.75	0.75	4.50	0.00
3	3.15	1.35	4.50	90.00
4	3.15	1.35	4.50	90.00
5	3.71	0.79	4.50	0.00
6	3.71	0.79	4.50	0.00
7	3.71	0.79	4.50	0.00
8	3.71	0.79	4.50	0.00
9	3.71	0.79	4.50	0.00
10	3.75	0.75	4.50	0.00
11	3.35	1.15	4.50	90.00
12	3.15	1.35	4.50	90.00
13	3.35	1.15	4.50	90.00
14	3.71	0.79	4.50	0.00
15	3.71	0.79	4.50	0.00
16	3.71	0.79	4.50	0.00

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
17	3.36	1.14	4.50	0.00
18	3.71	0.79	4.50	0.00
19	3.75	0.75	4.50	0.00
20	3.35	1.15	4.50	90.00
21	3.75	0.75	4.50	0.00
22	3.15	1.35	4.50	90.00
23	3.15	1.35	4.50	90.00
24	3.71	0.79	4.50	0.00
25	2.39	1.50	3.89	90.00
26	3.36	1.14	4.50	0.00
27	3.71	0.79	4.50	0.00
28	3.36	1.14	4.50	0.00
29	3.36	1.14	4.50	0.00
30	3.36	1.14	4.50	0.00

**ARTÍCULO 125. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	13,05	8,85	79,64	101,54
2	15,15	10,27	92,41	117,83
3	4,73	3,20	28,84	36,78
4	4,55	3,09	27,78	35,42
5	5,90	4,00	35,99	45,88
6	6,13	4,16	37,42	47,71
7	6,37	4,32	38,85	49,53
8	9,62	6,52	58,71	74,85
9	7,33	4,97	44,74	57,04
10	14,17	9,61	86,45	110,23
11	7,30	4,95	44,53	56,78
12	4,40	2,98	26,84	34,22
13	5,51	3,73	33,60	42,85
14	6,03	4,09	36,80	46,92
15	4,49	3,05	27,42	34,96
16	9,14	6,20	55,76	71,09
17	5,54	3,75	33,77	43,05
18	7,19	4,88	43,89	55,96
19	11,58	7,85	70,65	90,08
20	8,94	6,06	54,56	69,56
21	12,54	8,50	76,50	97,54
22	4,65	3,15	28,39	36,20
23	4,33	2,93	26,40	33,66
24	4,65	3,15	28,36	36,16
25	1,37	0,93	8,34	10,63
26	5,65	3,83	34,45	43,92
27	10,56	7,16	64,41	82,13
28	5,54	3,75	33,79	43,09
29	7,26	4,92	44,30	56,49
30	3,86	2,61	23,52	29,99

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

### Subsección 3.

#### Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_18, Calle Nueva

**ARTÍCULO 126. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 92.813,57 m<sup>2</sup> y un área neta de 46.336 m<sup>2</sup> y está conformada por 1.080 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 127. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El Modelo de Ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

#### COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

##### DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:

1. El modelo de ocupación se fundamenta en la estructura urbana existente y acoge los atributos de la retícula tradicional del área central de la Ciudad, como elemento estructurador de la propuesta urbana.
2. El espacio público general se dispone sobre los ejes principales del polígono, principalmente, la Carrera 52 Carabobo, la Calle 37 Avenida 33 y la Carrera 55 Avenida Ferrocarril, vinculando los espacios a generar desde el proyecto Parques del Río, sobre la Calle 37 Avenida 33 y la Triada Norte.
3. Sobre la Carrera 53 Cundinamarca, el modelo propone la generación de un parque lineal que hace parte de la estructura ecológica complementaria y se articula el Distrito Térmico EPM y la Alpujarra.
4. La generación de grandes áreas de espacio público, se plantea a partir de la definición de tres ARO (áreas receptoras de obligaciones), asociadas al Distrito Térmico EPM y sobre la Carrera 55 Avenida

Ferrocarril, donde las condiciones del espacio público propuesto no permiten un desarrollo privado.

5. Este plan parcial hace parte del área denominada Centro Cívico, que integra el centro gubernamental de La Alpujarra y los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera en proyecto estratégico del proceso de planificación, que se ejecutará a partir del concurso público internacional adjudicado en el año 2014, cuya propuesta ganadora, se articula al presente plan parcial en su modelo de ocupación.

#### DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

1. El modelo parte de la generación de cuatro AME en el polígono que corresponden tres a la categoría de edificaciones consolidadas y otra a equipamiento.
2. Sobre el parque lineal de la Carrera 53 Cundinamarca y en las UAU 3, 6, 7 se privilegia el uso residencial con un promedio del 55% de la edificabilidad de la unidad después de reparto, con el fin de generar condiciones normativas para la redensificación del polígono, en cumplimiento de los postulados del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 128. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Articular el polígono al proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río, para introducir vivienda en el Centro Cívico de la ciudad, generando condiciones para la consolidación de la Centralidad Metropolitana, la articulación del centro gubernamental de La Alpujarra con los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera; permitiendo las mayores intensidades de mezcla de usos sobre los ejes principales y una intensidad baja en las unidades de actuación interiores del polígono, para generar un área interna de carácter barrial, soportado en el espacio público de escala local.

##### Objetivos específicos:

**Social.** Facilitar los procesos de gestión asociada, que permitan las negociaciones entre los agentes privados, como uno de los mecanismos para implementar la política de protección a moradores y actividades económicas.

##### Estrategias:

1. Delimitación de unidades de actuación acotadas, que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las áreas económicas, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.
2. Implementación de programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas,

de conformidad con lo establecido en el programa de ejecución

**Económico.** Establecer mecanismos que permitan la implementación de estrategias para la permanencia de actividades económicas de la zona, y la convivencia con las nuevas actividades que se introducen con la renovación soportado en la localización estratégica del polígono.

**Estrategias:**

1. Promoción de la mezcla de usos, que permita la localización de nuevas actividades productivas, en armonía con la vivienda y en cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Identificación de las actividades actuales con el fin de establecer la vocación que permita determinar el modelo de gestión en función la transformación de los usos.

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

**Estrategias:**

1. Disposición del espacio público sobre los ejes principales del polígono, en especial sobre la avenida 33 en relación al Proyecto Parques del Río.
2. Definición de un sistema de espacio público que soporte los nuevos usos y los articule el Sistema Público y Colectivo existente.

**Ambiental.** Establecer una red de conectividad ecológica complementaria que conecte el sistema de Administrativo

Municipal con el corredor ambiental de la Avenida 33, como complemento de la conectividad ambiental entre el Río y el Cerro la Asomadera.

**Estrategias:**

1. Generación de un Parque Lineal que aporte a la estructura ecológica complementaria y articule los equipamientos de la zona, al eje ambiental del Río y los Cerros.
2. Implementación de la red de conectividad ecológica complementaria sobre las Avenida 33, a partir de intervenciones que aumenten las áreas verdes urbanas.

**ARTÍCULO 129. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-.** Cada una de las 14 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y áreas receptoras de obligaciones.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vias existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	5.321,17	2.191,83	0,00	2.136,60	992,74
2	4.926,07	0,00	0,00	2.275,20	2.650,86
3	4.563,57	0,00	0,00	1.899,46	2.664,12
4	4.960,02	0,00	0,00	2.121,85	2.838,17
5	8.503,20	1.139,62	0,00	2.756,02	4.607,56
6	3.436,85	0,00	0,00	1.243,33	2.193,52
7	3.163,56	0,00	0,00	1.204,08	1.959,47
8	2.286,37	0,00	0,00	904,32	1.382,05
9	4.132,57	0,00	0,00	1.405,91	2.726,66
10	8.660,60	0,00	1.533,75	4.551,26	2.575,59
11	10.586,56	0,00	0,00	3.001,95	7.584,61
12	3.691,72	0,00	94,13	1.393,91	2.203,68
13	3.648,87	0,00	0,00	1.263,58	2.385,30
14	3.565,48	0,00	0,00	1.653,67	1.911,80
A.R.1	4.292,16	1.098,89	0,00	3.193,27	0,00
A.R.2	9.753,31	0,00	0,00	4.247,15	5.506,16
A.R.3	7.321,49	0,00	0,00	5.167,51	2.153,98
TOTAL	92.813,57	4.430,35	1.627,88	40.419,07	46.336,27

**ARTÍCULO 130. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS -ARO-.** El presente plan parcial cuenta con 3 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas definidas de la siguiente forma:

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES – ARO-	CBML
AR 1	10110210001
AR 2	10110190003
	10110190019
	10110190006
	10110190021
	10110190005
	10110190012
	10110190017
	10110190001
	10110190002
	10110190009
	10110190011
	10110190015
	10110190018
	10110190023
	10110190010
	10110190007
	10110190008
	10110190022
	10110190016
	10110190020
	10110190004
10110190013	
10110190014	

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES – ARO-	CBML
AR 3	10110130019
	10110130006
	10110130016
	10110130022
	10110130003
	10110130010
	10110130018
	10110130002
	10110130007
	10110130009
	10110130012
	10110130015
	AR 3
10110130004	
10110130005	
10110130008	
10110130013	
10110130020	
10110130021	
10110130014	
10110130011	
10110130017	

**ARTÍCULO 131. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Número AME	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
1	10110210001	AR 1	Edificación consolidada
2	10110200004	UAU 1	Edificación consolidada
3	10110200001	UAU 1	Patrimonio y Estación de Servicio de Gasolina
	10110200002		
4	10110120004	UAU 5	Estación de Servicio de Gasolina

**ARTÍCULO 132. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Vías			Espacio público			Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)	
1	6,64	0,00	1.047,49	0,00	0,00	464,07	130,53

UAU	Vías			Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de vías existentes (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m <sup>2</sup> )
2	84,91	0,00	1.424,42	0,00	0,00	2.190,12	587,00
3	146,44	0,00	1.227,73	385,64	120,65	1.332,20	490,68
4	193,97	0,00	1.494,25	609,32	1,95	1.577,18	625,67
5	260,79	0,00	1.590,62	0,00	0,00	3.706,29	1.018,31
6	19,62	0,00	745,69	449,15	53,39	1.101,38	404,54
7	66,96	0,00	835,65	339,15	46,45	977,90	361,09
8	47,07	0,00	620,85	299,13	5,37	829,93	304,95
9	42,02	0,00	1.138,63	597,31	8,26	1.700,45	602,58
10	249,91	130,42	2.463,42	0,00	742,64	1.809,33	569,97
11	999,52	0,00	1.846,50	2.368,35	31,86	2.956,34	1.668,72
12	225,83	80,04	843,85	819,40	44,90	762,36	483,77
13	195,32	0,00	575,38	488,20	58,22	1.347,79	526,77
14	137,12	0,00	815,00	694,82	87,55	762,32	420,46

**Parágrafo:** El área (m<sup>2</sup>) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones, asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 133. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta(m <sup>2</sup> )	Índice de construcción	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m <sup>2</sup> )
1	992,74	3,17	3.144,24	34%	66%	1.060,90	2.083,34
2	2.650,86	5,70	15.097,05	44%	56%	6.672,99	8.424,06
3	2.664,12	5,03	13.399,10	54%	46%	7.275,76	6.123,34
4	2.838,17	5,70	16.163,80	44%	56%	7.144,50	9.019,30
5	4.607,56	5,70	26.240,71	44%	56%	11.598,56	14.642,15
6	2.193,52	5,03	11.032,23	54%	46%	5.990,54	5.041,69
7	1.959,47	5,03	9.855,12	54%	46%	5.351,37	4.503,75
8	1.382,05	5,70	7.870,98	44%	56%	3.479,02	4.391,96
9	2.726,66	5,70	15.528,72	44%	56%	6.863,79	8.664,93
10	2.575,59	5,70	14.668,38	44%	56%	6.483,52	8.184,86
11	7.584,61	5,70	43.195,47	44%	56%	19.092,67	24.102,80
12	2.203,68	5,70	12.550,25	44%	56%	5.547,29	7.002,96
13	2.385,30	5,70	13.584,60	44%	56%	6.004,48	7.580,12
14	1.911,80	5,70	10.887,98	44%	56%	4.812,56	6.075,43

**ARTÍCULO 134. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	117.63	0.58	68.62
2	2,143.88	0.58	1,250.59
3	3,256.03	0.58	1,899.35
4	2,295.36	0.58	1,338.96
5	3,726.35	0.58	2,173.70
6	2,680.88	0.58	1,563.84
7	2,394.83	0.58	1,396.99
8	1,117.73	0.58	652.01
9	2,205.18	0.58	1,286.35
10	2,083.00	0.58	1,215.09
11	6,134.03	0.58	3,578.18
12	1,782.21	0.58	1,039.63
13	1,929.10	0.58	1,125.31
14	1,546.16	0.58	901.93

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de convertibilidad, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo: procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 135. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	2,64	1,54	13,86	18,04
2	16,60	9,69	87,17	113,46
3	18,10	10,56	95,05	123,71
4	17,78	10,37	93,33	121,48
5	28,86	16,84	151,52	197,22
6	14,91	8,70	78,26	101,86
7	13,31	7,77	69,91	90,99
8	8,66	5,05	45,45	59,16
9	17,08	9,96	89,67	116,71
10	16,13	9,41	84,70	110,24
11	47,50	27,71	249,42	324,64
12	13,80	8,05	72,47	94,32
13	14,94	8,72	78,44	102,10
14	11,97	6,99	62,87	81,83

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 048 de 2014.

**Subsección 4.****Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_19,  
Barrio Colón - Calle Nueva.**

**ARTÍCULO 136. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 262.415,12 m<sup>2</sup> y un área neta de 132.603 m<sup>2</sup> y está conformada por 2.528 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 137. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El Modelo de Ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

**COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:****DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:**

1. El modelo de ocupación se fundamenta en la estructura urbana existente que tiene los atributos de la retícula tradicional, vinculando los ejes longitudinales (Carrera 51 Bolívar, Carrera 50 Palacé, Carrera 46 Avenida Oriental) a la malla de espacio público general, conformada además por los principales ejes transversales (Calle 44 San Juan, Calle 41 Los Huesos, Triada Norte, Calle 37 Avenida 33).
2. El modelo pretende articular los ejes de movilidad peatonal a partir de un sistema de parques locales en correspondencia a la Calle 42 Quito y a la Calle 39, a partir de su función conectora entre el sistema Metro y el Centro Cívico.
3. Se configura un realineamiento de la Triada Norte, con repercusión sobre la disposición del espacio público sobre los ejes principales de movilidad.
4. El plan delimita tres ARO (área receptora de obligaciones) en correspondencia con las AME's en categoría patrimonio, como el Edificio Atlas, las disposiciones del espacio público proyectado por el Plan de Ordenamiento Territorial y las adecuaciones viales asociadas a la Glorieta San Diego.
5. A partir del modelo, se busca articular el polígono al proyecto Centro Cívico que integra el centro gubernamental de La Alpujarra y los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera, el cual fue objeto de un concurso público internacional adjudicado

en el año 2014, cuyos planteamientos se integran urbanísticamente al modelo de ocupación.

**DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN**

1. En la ocupación del espacio privado en el polígono se establece a través de la definición de Unidades de Actuación Urbanística que corresponden a manzanas completas, debido a la concentración de la propiedad, lo que permitirá su ejecución como Unidades de Gestión UG, principalmente en las áreas ubicadas sobre la Calle 37 Avenida 33 y la Triada Norte.
2. El plan delimita cinco AME, asociadas a edificaciones patrimoniales, edificaciones consolidadas y estaciones de servicio.
3. Entre la Carrera 50 Palacé y la Carrera 58 Abejorral, se privilegiará el uso residencial con un promedio del 64% de la edificabilidad de la unidad después de reparto en las UAU 14,15,16,23,24,30,32 y 38, con el fin de configurar un área interior con características de barrio predominantemente residencial.

**ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Articular el polígono al proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río para introducir vivienda en el Centro Cívico de la ciudad y en correspondencia de la Centralidad Metropolitana; articulando el área de planificación con el centro gubernamental de La Alpujarra, los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera y la nueva centralidad planteada por el Plan Parcial San Lorenzo, a través de una propuesta de espacio público basada en parques lineales asociados al sistema de transversalidades propuesto por el modelo de ocupación

**Objetivos específicos:**

**Social.** Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer mecanismos para un proceso de transformación escalonado de las actividades económicas actuales, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

**Estrategias:**

1. Localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
2. Delimitación de unidades de actuación de manzana, que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las actividades económicas, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

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

**Estrategias:**

1. Definición de condiciones normativas ligadas a las obligaciones urbanísticas definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, en función de la futura conformación predial y las actuaciones sobre el sistema público colectivo, necesarias para la redensificación del polígono.

**Urbano.** Definir una estructura para la ocupación del suelo privado, que reconozca en el centro cívico el carácter estratégico de la zona, estableciendo un sistema de espacios públicos lineales asociados a los sistemas viales principales, así como la concreción de la conexión entre el parque Cementerio San Lorenzo, el Centro Administrativo Municipal y el proyecto Parques del Río Medellín.

**Estrategias:**

1. Generación de una estructura del espacio privado que privilegie la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
2. Mejorar las condiciones de conectividad peatonal, permitiendo la permeabilidad de manzanas de gran extensión que permitan la conexión de los sistemas de movilidad con el centro cívico.

**Ambiental:** Establecer una Red de Conectividad Ecológica complementaria que permita la conexión entre el Parque

Cementerio San Lorenzo y el Río Medellín, así como establecer condiciones ambientales para los corredores verdes.

**Estrategias:**

1. Configuración de secciones viales que permitan la generación de los corredores verdes, a partir de criterios ambientales definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el presente Macroproyecto.
2. Configuración de parques lineales asociados a la Red de Conectividad Ecológica complementaria, que articulen el Parque cementerio San Lorenzo y el Río Medellín

**ARTÍCULO 138. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-.**

Cada una de las 39 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y área receptoras de obligaciones.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	3.803,77	0,00	0,00	2.367,16	1.436,61
2	2.584,97	0,00	0,00	821,99	1.762,98
3	2.384,43	0,00	0,00	766,48	1.617,95
4	4.699,23	0,00	0,00	1.521,25	3.177,99
5	4.225,57	0,00	0,00	1.374,10	2.851,46
6	5.495,49	0,00	0,00	2.559,04	2.936,44
7	9.185,11	393,45	0,00	4.425,57	4.366,08
8	3.276,62	0,00	0,00	1.029,13	2.247,49
9	4.082,71	0,00	0,00	1.202,63	2.880,08
10	6.342,35	0,00	0,00	1.865,65	4.476,71
11	3.780,30	0,00	0,00	1.142,11	2.638,19
12	5.451,85	0,00	0,00	2.568,62	2.883,24
13	6.454,85	0,00	0,00	4.383,70	2.071,15
14	4.160,78	0,00	0,00	1.596,19	2.564,59
15	3.441,54	0,00	0,00	777,68	2.663,86
16	4.004,82	0,00	0,00	1.393,03	2.611,79
17	3.848,47	0,00	0,00	1.868,49	1.979,98
18	5.541,87	0,00	0,00	2.651,24	2.890,63
19	7.748,31	0,00	0,00	4.238,70	3.509,61

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
20	7.198,06	0,00	0,00	3.200,40	3.997,65
21	5.490,16	0,00	0,00	2.787,20	2.702,96
22	11.651,98	2.149,11	0,00	5.015,32	4.487,55
23	7.384,25	0,00	0,00	2.459,37	4.924,87
24	3.881,67	0,00	0,00	1.397,20	2.484,48
25	8.812,94	1.754,29	0,00	4.417,06	2.641,58
26	2.898,91	0,00	0,00	1.302,74	1.596,18
27	4.271,77	0,00	0,00	1.949,81	2.321,96
28	8.592,07	0,00	0,00	3.553,32	5.038,75
29	10.945,16	0,00	0,00	4.145,79	6.799,38
30	9.350,42	0,00	0,00	3.256,74	6.093,68
31	7.699,26	0,00	0,00	5.203,88	2.495,38
32	8.735,13	0,00	0,00	3.235,45	5.499,67
33	8.893,23	0,00	0,00	4.026,53	4.866,70
34	3.579,66	0,00	0,00	1.808,80	1.770,86
35	3.750,02	0,00	0,00	1.807,15	1.942,87
36	5.626,05	0,00	870,17	2.876,92	1.878,96
37	7.091,57	0,00	102,54	3.558,60	3.430,43
38	9.365,60	0,00	0,00	3.721,43	5.644,17
39	9.321,41	0,00	0,00	3.671,64	5.649,77
A.R.1	6.942,19	0,00	1.336,80	3.949,58	1.655,81
A.R.2	9.510,38	2.496,45	0,00	3.901,01	3.112,91
A.R.3	10.910,21	0,00	0,00	10.910,21	0,00
TOTAL	262.415,12	6.793,31	2.309,52	120.708,91	132.603,39

**ARTÍCULO 139. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - ARO-.** El presente plan parcial cuenta con 3 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, los predios localizados en el AR3 corresponden a espacio público existente, las AR se conforman de la siguiente forma:

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	CBML
AR 1	10130230002
AR 2	10130160007
	10130160016
	10130160009
	10130160014
	10130160017
	10130160012
	10130160013
	10130160001
	10130160011

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	CBML
AR 2	10130160006
	10130160004
	10130160005
	10130160010
	10130160015
	10130160008
AR 3	10130010001
	10130060001
	10200240001

**ARTÍCULO 140. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

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

**ARTÍCULO 141. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de vías existentes (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
1	15,19	0,00	677,88	450,09	205,40	85,62	31,01
2	47,02	0,00	432,89	217,08	84,48	1.197,41	77,14
3	55,48	0,00	391,73	197,82	81,04	1.085,45	70,77
4	147,37	0,00	746,79	777,02	153,64	1.676,54	138,43
5	171,16	0,00	640,52	1.168,54	119,40	969,72	123,96
6	223,93	0,00	959,12	754,45	217,08	1.393,22	127,85
7	259,28	0,00	1.289,34	733,46	0,00	2.422,19	182,27
8	29,69	0,00	640,83	356,98	18,71	1.283,16	88,27
9	46,71	0,00	748,06	387,03	14,24	1.709,56	113,09
10	69,89	0,00	1.170,13	1.944,21	7,40	1.249,15	174,33
11	39,51	0,00	715,04	520,80	0,00	1.396,16	103,52
12	54,51	0,00	1.226,32	918,50	103,28	1.122,79	112,72
13	485,15	0,00	889,54	698,07	0,00	471,82	92,80
14	414,54	0,00	899,78	373,14	0,00	950,86	95,96
15	404,42	0,00	209,36	388,77	0,00	1.050,78	99,82
16	460,86	0,00	737,42	369,98	0,00	939,89	97,69
17	287,74	0,00	762,93	450,06	0,00	839,59	86,30
18	313,00	0,00	1.055,00	680,39	1,44	1.333,92	126,16
19	329,16	0,00	1.524,24	987,68	171,05	1.375,98	146,90
20	164,95	0,00	1.184,71	917,82	294,08	2.189,48	174,56
21	117,22	0,00	1.439,06	372,59	145,73	1.563,87	110,82
22	223,03	0,00	2.701,02	1.114,64	181,16	2.012,26	182,53
23	742,72	0,00	783,02	1.190,25	15,44	1.431,27	183,80
24	440,15	0,00	654,90	335,84	0,00	912,15	93,01
25	171,93	0,00	1.676,52	597,72	42,73	1.422,65	119,18
26	90,77	0,00	651,35	298,61	4,89	911,05	69,72
27	88,22	0,00	896,45	368,76	102,59	1.448,82	101,68
28	67,54	0,00	2.112,59	1.344,83	51,56	2.266,11	196,88
29	378,75	0,00	2.649,93	2.582,46	53,49	1.917,43	264,70
30	1.034,79	0,00	1.399,37	1.300,13	40,65	1.791,41	227,33
31	167,83	0,00	1.668,94	19,65	1.354,84	1.711,49	105,15
32	660,26	0,00	1.437,13	972,77	471,44	2.135,67	205,66
33	373,40	0,00	1.497,72	773,64	726,87	2.800,00	212,39
34	87,92	0,00	766,24	262,94	103,43	1.094,52	77,51
35	255,85	0,00	942,00	300,15	83,24	992,79	84,81
36	259,49	231,58	1.286,49	329,83	615,00	832,56	82,09
37	393,79	0,00	2.026,37	825,07	175,01	1.381,83	143,60
38	1.897,00	0,00	1.364,07	1.012,95	367,81	1.015,58	225,01
39	1.553,44	0,00	1.772,57	820,98	748,74	1.988,12	245,50

**Parágrafo:** El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 142. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta(m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1.436,61	2,61	3.752,03	45%	55%	1.670,60	2.081,43
2	1.762,98	5,31	9.366,36	45%	55%	4.170,39	5.195,97
3	1.617,95	5,31	8.595,87	45%	55%	3.827,33	4.768,54
4	3.177,99	5,31	16.884,05	45%	55%	7.517,65	9.366,40
5	2.851,46	5,31	15.149,30	45%	55%	6.745,25	8.404,05
6	2.936,44	5,31	15.600,78	45%	55%	6.946,28	8.654,51
7	4.366,08	5,42	23.653,06	55%	45%	12.920,84	10.732,22
8	2.247,49	5,06	11.363,98	55%	45%	6.207,74	5.156,23
9	2.880,08	5,06	14.562,54	55%	45%	7.955,01	6.607,54
10	4.476,71	5,06	22.635,53	55%	45%	12.365,00	10.270,53
11	2.638,19	5,06	13.339,44	55%	45%	7.286,87	6.052,57
12	2.883,24	5,06	14.578,50	55%	45%	7.963,72	6.614,77
13	2.071,15	5,07	10.494,57	30%	70%	3.116,16	7.378,40
14	2.564,59	5,15	13.207,28	64%	36%	8.500,30	4.706,98
15	2.663,86	5,15	13.718,51	64%	36%	8.829,33	4.889,18
16	2.611,79	5,15	13.450,35	64%	36%	8.656,74	4.793,60
17	1.979,98	5,32	10.527,95	45%	55%	4.687,59	5.840,36
18	2.890,63	5,32	15.370,05	45%	55%	6.843,54	8.526,51
19	3.509,61	5,42	19.013,14	55%	45%	10.386,21	8.626,93
20	3.997,65	5,31	21.238,80	45%	55%	9.456,62	11.782,19
21	2.702,96	4,96	13.414,04	45%	55%	5.972,63	7.441,41
22	4.487,55	4,96	22.270,43	45%	55%	9.915,95	12.354,48
23	4.924,87	5,15	25.362,41	64%	36%	16.323,43	9.038,98
24	2.484,48	5,15	12.794,71	64%	36%	8.234,77	4.559,94
25	2.641,58	5,07	13.384,97	30%	70%	3.974,42	9.410,56
26	1.596,18	5,31	8.480,19	45%	55%	3.775,82	4.704,37
27	2.321,96	5,31	12.336,16	45%	55%	5.492,70	6.843,46
28	5.038,75	5,06	25.477,40	55%	45%	13.917,41	11.559,99
29	6.799,38	5,06	34.379,62	55%	45%	18.780,38	15.599,24
30	6.093,68	5,15	31.381,62	64%	36%	20.197,44	11.184,18
31	2.495,38	5,42	13.518,60	55%	45%	7.384,74	6.133,86
32	5.499,67	5,15	28.322,56	64%	36%	18.228,61	10.093,95
33	4.866,70	5,32	25.877,20	45%	55%	11.521,87	14.355,33
34	1.770,86	5,31	9.408,23	45%	55%	4.189,03	5.219,20
35	1.942,87	5,31	10.322,12	45%	55%	4.595,94	5.726,18
36	1.878,96	5,32	9.990,80	45%	55%	4.448,42	5.542,38
37	3.430,43	5,42	18.584,19	55%	45%	10.151,89	8.432,30
38	5.644,17	5,52	31.168,64	64%	36%	20.060,37	11.108,27
39	5.649,77	5,32	30.040,95	45%	55%	13.375,79	16.665,16

**ARTÍCULO 143. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	544.99	0.58	317.91
2	1,360.48	0.58	793.61
3	1,248.57	0.58	728.33
4	2,452.44	0.58	1,430.59
5	2,200.46	0.58	1,283.60
6	2,266.04	0.58	1,321.86
7	5,824.92	0.58	3,397.87
8	2,798.55	0.58	1,632.49
9	3,586.24	0.58	2,091.98
10	5,574.34	0.58	3,251.70
11	3,285.04	0.58	1,916.27
12	3,590.17	0.58	2,094.27
13	0.00	0.58	0.00
14	4,538.12	0.58	2,647.24
15	4,713.78	0.58	2,749.71
16	4,621.64	0.58	2,695.96
17	1,529.20	0.58	892.04
18	2,232.53	0.58	1,302.31
19	4,682.27	0.58	2,731.32
20	3,084.97	0.58	1,799.57
21	1,948.41	0.58	1,136.57
22	3,234.82	0.58	1,886.98
23	8,714.71	0.58	5,083.58
24	4,396.36	0.58	2,564.54
25	0.00	0.58	0.00
26	1,231.76	0.58	718.53
27	1,791.85	0.58	1,045.25
28	6,274.19	0.58	3,659.95
29	8,466.50	0.58	4,938.79
30	10,782.96	0.58	6,290.06
31	3,329.16	0.58	1,942.01
32	9,731.84	0.58	5,676.91
33	3,758.71	0.58	2,192.58
34	1,366.56	0.58	797.16
35	1,499.31	0.58	874.60
36	1,451.18	0.58	846.52
37	4,576.64	0.58	2,669.70
38	10,709.77	0.58	6,247.37
39	4,363.50	0.58	2,545.38

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo: procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 144. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	3,16	2,50	22,48	28,14
2	7,89	6,24	56,12	70,25
3	7,24	5,72	51,51	64,48
4	14,23	11,24	101,17	126,64
5	12,77	10,09	90,78	113,63
6	13,15	10,39	93,48	117,02
7	24,46	19,32	173,89	217,66
8	11,75	9,28	83,54	104,58
9	15,06	11,90	107,06	134,01
10	23,41	18,49	166,41	208,30
11	13,79	10,90	98,07	122,75
12	15,07	11,91	107,17	134,16
13	5,90	4,66	41,94	52,49
14	16,09	12,71	114,40	143,20
15	16,71	13,20	118,82	148,74
16	16,39	12,94	116,50	145,83
17	8,87	7,01	63,08	78,97
18	12,95	10,23	92,10	115,29
19	19,66	15,53	139,78	174,97
20	17,90	14,14	127,27	159,31
21	11,31	8,93	80,38	100,61
22	18,77	14,83	133,45	167,04
23	30,90	24,41	219,68	274,98
24	15,59	12,31	110,82	138,72
25	7,52	5,94	53,49	66,95
26	7,15	5,65	50,81	63,61
27	10,40	8,21	73,92	92,53
28	26,34	20,81	187,30	234,45
29	35,55	28,08	252,74	316,37
30	38,23	30,20	271,81	340,25
31	13,98	11,04	99,38	124,40
32	34,50	27,26	245,32	307,08
33	21,81	17,23	155,06	194,10
34	7,93	6,26	56,38	70,57
35	8,70	6,87	61,85	77,42
36	8,42	6,65	59,87	74,94
37	19,22	15,18	136,62	171,02
38	37,97	30,00	269,97	337,94
39	25,32	20,00	180,01	225,33

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 048 de 2014.

**Subsección 5.**

**Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_21, Perpetuo Socorro.**

**ARTÍCULO 145. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 624.127,05 m<sup>2</sup> y un área neta de 319.180 m<sup>2</sup> y está conformada por 2.528 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matriculas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico* y

disposición de matrículas inmobiliarias del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 146. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

## COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

### DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:

1. El modelo de ocupación se construye en función de la estructura urbana existente que se configura en grandes manzanas debido al uso industrial de la zona, con el fin de generar nuevas vías para una mejor accesibilidad y continuidad del sistema público y colectivo para albergar los nuevos usos. Para ellos, se proyectan dos vías nuevas: la Calle 32 que continua al oriente hasta atravesar la Avenida El Poblado y la Carrera 44 A con una nueva continuidad entre la Calle 31 y la Calle 29 (Calle 30).
2. Se reconfigura la llegada de la Carrera 52 Carabobo, Carrera 51 Bolívar y Carrera 50 Palacé al cruce sobre el frente de agua y el Proyecto Parques del Río, mejorando el alineamiento. De la misma manera, se reconfigura la Calle 35 a su paso por el espacio público asociado a la Iglesia del Perpetuo Socorro para poner en valor el bien patrimonial y mejorar las condiciones del sistema público y colectivo.
3. El modelo comprende las reconfiguraciones viales para generar nuevo espacio público, como la Carrera 46A - Camellón de La Asomadera, asociada al equipamiento de salud Hospital General y de la Calle 33 entre las Carreras 46A y 44A.
4. Se reconfigura el alineamiento de la Calle 31 en función de preservar la faja de espacio público asociada a la cobertura de la Calle 31, generando sobre ella un parque lineal local que actúa como conector entre los dos cerros tutelares de La Asomadera y Nutibara pasando por la UAU 49.
5. Sobre la Calle 29 (Calle 30) y la Carrera 43A Avenida El Poblado se reservan las fajas para la implementación del sistema troncal del Metroplus.
6. El espacio público general se dispone sobre los ejes principales transversales y longitudinales. El espacio público local se dispone de manera que permita el atravesamiento de las manzanas más grandes para mejorar la accesibilidad en función de los nuevos desarrollos y asociado a las AME con categoría de patrimonio como la Iglesia del Perpetuo Socorro.

7. En este polígono se disponen 5 ARO (área receptora de obligaciones) con el fin de dar cumplimiento a la disposición de espacio público asociado al Proyecto de Parques del Río y, a condiciones de la ocupación del territorio, así:
  - a. Se disponen las ARO 3 y 4 de acuerdo a los lineamientos de espacio público proyectado por el Plan de Ordenamiento Territorial, en función del Proyecto de Parques del Río.
  - b. Se dispone la ARO 2 como resultante de la ocupación actual del Centro Comercial Almacentro.
  - c. Se dispone la ARO 5 como parte del intercambio vial de la Calle 29 (Calle 30) con la Calle 43A Avenida El Poblado.
8. Este plan parcial hacen parte del área denominada Centro Cívico que integra el centro gubernamental de La Alpujarra y los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera. Para todo este sector se diseñó un concurso público internacional adjudicado en el año 2014, cuyos planteamientos se integran al modelo de ocupación.

### DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

1. Esta plan parcial cuenta con un conjunto de AME's en la categoría de equipamientos como el Hospital General y la Clínica Oftalmológica; cuatro en estaciones de servicio; 1 edificación patrimonial (Iglesia del Perpetuo Socorro) y 21 en la categoría de edificaciones consolidadas, que incluyen los centros comerciales como Almacentro y Premium Plaza y edificaciones industriales así como un edificio residencial.
2. Las UAU dispuestas en proximidad del proyecto Parques del Río y del sistema troncal de Metroplus, se privilegia el uso residencial con un promedio del 68% de la edificabilidad de la unidad después de reparto configurando así un área interior con características de barrio.

**ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Articular el polígono al proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río para introducir vivienda en el Centro Cívico de la ciudad, en correspondencia de la Centralidad Metropolitana, estableciendo una reconfiguración morfológica para favorecer la renovación con la disposición de espacio público asociado a los ejes públicos principales, en especial en el frente de Río, dando soporte al uso residencial y los usos complementarios a éste en una sana coexistencia con el uso industrial existente.

## Objetivos específicos

**Social:** Identificar las actividades económicas de la zona, y promover los procesos de transformación en la zona que permitan el asentamiento de nuevos habitantes como mecanismo para la transformación social, económica y urbana de la zona

## Estrategias:

1. Delimitación de unidades de actuación acotadas, que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las áreas industriales, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.
2. Generación de condiciones normativas para albergar el uso residencial, en convivencia con las actividades económicas de la zona.

**Económico.** Promover una alta mixtura de usos, en función del carácter estratégico de la zona, por ser el centro de conexión entre el aeropuerto Enrique Olaya Herrera y el aeropuerto José María Córdoba, para albergar actividades productivas y una amplia oferta de vivienda como aporte del crecimiento hacia adentro.

## Estrategias:

1. Promoción de la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
2. Implementación de un sistema vial y de movilidad para la zona que garantice la continuidad y accesibilidad a la misma.
3. Generación de nuevos usos estratégicos para la ciudad al interior del plan parcial.

**Urbano.** Generar una ocupación del territorio en relación al frente de agua sobre el Río que lo integren ambiental y espacialmente, al desarrollo territorial de la Ciudad, mediante el aporte de equipamientos y generación de espacios públicos, en concordancia con el desarrollo de las nuevas propuestas de usos, mitigando los impactos negativos que puedan producirse en relación con las actividades localizadas en la zona, de tal manera que permitan su convivencia con los nuevos usos.

## Estrategias:

1. Complementación de la estructura urbana existente, definiendo nuevas vías para una mejor accesibilidad y continuidad en relación a los nuevos desarrollos.
2. Disposición de los sistemas públicos en relación al proyecto Parques del Río, los equipamientos y los elementos patrimoniales de la zona.

**Ambiental.** Poner en valor la Quebrada Loreto – San diego, como sistema estructurante que permita articular la red ecológica complementaria, siendo este el elemento articulador entre la asomadera y Parques del Río Medellín

## Estrategias:

1. Disposición de un sistema de espacio público en relación a los sistemas naturales de la zona, que sirva como componente de la estructura ecológica complementaria, conector de los dos cerros tutelares de La Asomadera y Nutibara.
2. Generación de un sistema de espacio público que permita la conectividad biótica del proyecto parques del río al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 147. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-.** Cada una de las 73 unidades de actuación urbanística y un área de manejo especial, que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación, de las áreas receptoras de obligaciones y área de manejo especial.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.264,84	2.718,64	0,00	3.320,04	3.226,15
2	4.168,59	0,00	0,00	2.042,76	2.125,84
3	4.880,17	0,00	0,00	1.563,76	3.316,41
4	7.703,58	1.541,05	385,86	4.088,55	1.688,12
5	8.364,74	710,34	0,00	3.695,31	3.959,09
6	7.799,73	0,00	0,00	3.127,65	4.672,08
7	7.032,20	0,00	0,00	2.720,92	4.311,28
8	11.867,22	2.868,63	0,00	3.814,11	5.184,48

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
9	6.303,57	0,00	0,00	1.884,59	4.418,98
10	4.981,13	0,00	0,00	1.584,39	3.396,74
11	4.554,84	0,00	0,00	2.208,96	2.345,88
12	4.372,47	0,00	0,00	2.096,08	2.276,39
13	10.861,93	0,00	1.716,04	4.603,86	4.542,03
14	11.887,38	2.009,70	0,00	3.758,58	6.119,10
15	3.422,93	1.134,90	0,00	1.204,47	1.083,56
16	3.539,13	1.727,26	0,00	638,72	1.173,15
17	4.361,32	498,72	0,00	1.302,06	2.560,55
18	18.350,40	0,00	0,00	7.583,61	10.766,79
19	4.412,55	0,00	0,00	2.451,77	1.960,79
20	6.605,95	422,61	0,00	2.656,62	3.526,72
21	5.019,66	0,00	0,00	2.729,54	2.290,12
22	5.770,28	0,00	0,00	2.838,08	2.932,19
23	8.226,82	0,00	0,00	2.987,24	5.239,58
24	7.494,89	1.464,83	0,00	2.413,69	3.616,38
25	4.870,41	0,00	0,00	2.439,94	2.430,46
26	7.400,89	0,00	0,00	5.160,85	2.240,04
27	6.890,69	0,00	0,00	3.226,24	3.664,45
28	9.969,56	1.860,08	0,00	4.766,01	3.343,46
29	4.687,13	0,00	0,00	1.666,01	3.021,12
30	7.960,08	0,00	0,00	1.770,20	6.189,88
31	8.040,43	0,00	0,00	2.434,79	5.605,64
32	18.650,01	10.387,15	253,00	5.983,54	2.026,32
33	6.505,59	0,00	729,77	2.723,58	3.052,25
34	4.697,32	0,00	0,00	1.166,13	3.531,19
35	4.176,54	0,00	0,00	772,20	3.404,34
36	10.363,94	0,00	0,00	2.150,99	8.212,94
37	7.933,34	0,00	0,00	2.541,41	5.391,92
38	2.956,51	0,00	0,00	499,95	2.456,56
39	3.107,94	0,00	0,00	362,43	2.745,51
40	4.087,89	0,00	0,00	714,85	3.373,04
41	3.862,91	0,00	0,00	411,54	3.451,37
42	7.377,20	0,00	0,00	1.451,80	5.925,40
43	10.263,02	0,00	0,00	3.780,55	6.482,47
44	6.357,69	953,43	0,00	1.131,78	4.272,47
45	20.852,23	0,00	0,00	4.195,59	16.656,64
46	5.789,47	0,00	0,00	1.733,36	4.056,11
47	5.904,71	0,00	0,00	884,60	5.020,11
48	20.035,52	0,00	0,00	4.452,00	15.583,52
49	7.320,24	1.235,26	0,00	2.035,43	4.049,54
50	4.332,60	0,00	0,00	507,40	3.825,20
51	2.724,11	0,00	0,00	680,52	2.043,59
52	7.394,14	0,00	0,00	3.067,02	4.327,12
53	6.590,11	1.026,35	0,00	1.995,26	3.568,50
54	6.283,19	507,89	0,00	1.564,87	4.210,42
55	5.345,76	0,00	0,00	1.493,70	3.852,06
56	2.170,39	0,00	0,00	640,04	1.530,35
57	2.210,22	0,00	0,00	645,97	1.564,25
58	9.745,06	0,00	0,00	2.154,10	7.590,96
59	10.049,29	0,00	0,00	1.578,13	8.471,17
60	4.440,65	0,00	0,00	338,29	4.102,35
61	5.863,84	0,00	0,00	862,30	5.001,54
62	6.194,65	690,81	0,00	3.276,12	2.227,73

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
63	4.192,14	0,00	0,00	1.755,23	2.436,90
64	4.361,45	1.043,28	0,00	1.744,95	1.573,21
65	10.892,03	0,00	0,00	2.857,84	8.034,19
66	8.808,72	0,00	0,00	1.535,13	7.273,59
67	9.953,39	0,00	0,00	2.321,20	7.632,20
68	6.344,86	0,00	0,00	2.070,35	4.274,51
69	6.096,90	0,00	0,00	1.744,87	4.352,04
70	4.000,19	0,00	0,00	1.133,29	2.866,91
71	4.333,20	0,00	0,00	1.475,68	2.857,52
72	5.287,26	940,52	0,00	1.232,99	3.113,75
73	14.526,48	7.759,46	0,00	4.006,42	2.760,61
A.M.E.1	34.148,55	27.122,34	0,00	7.026,21	0,00
A.R.1	7.027,63	2.523,45	69,86	3.922,17	512,15
A.R.2	19.227,66	12.213,15	0,00	7.014,51	0,00
A.R.3	9.382,47	0,00	0,00	5.317,68	4.064,79
A.R.4	15.534,82	0,00	0,00	13.341,12	2.193,70
A.R.5	15.357,71	0,00	0,00	15.357,71	0,00
TOTAL	624.127,05	83.359,86	3.154,53	218.432,20	319.180,45

**ARTÍCULO 148. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS -ARO-.** El presente plan parcial cuenta con 5 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, los predios localizados en el AR5 corresponden a espacio público existente, las AR están conformadas de la siguiente forma:

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	CBML
AR 3	10120350001
AR4	10120170001
AR 5	10200080001
	10200060001
	10200070001

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	CBML
AR 1	10120540003
AR 2	10120280002
	10120280001
	10120280003
AR 3	10120360001
	10120360002

**ARTÍCULO 149. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

AME	CBML	UAU - AR - AME	TIPO
1	10120520006	UAU 1	Estación de servicio de gasolina
	10120520007		
2	10120540002	AR 1	Edificación Consolidada
3	10120540001	AR 1	Estación de servicio de gasolina
4	10120550009	UAU 4	Edificación Consolidada
	10120550003		
	10120550006		
5	10120560023	UAU 5	Edificación Consolidada
6	10120470005	UAU 8	Estación de servicio de gasolina
7	10120420001	UAU 14	Patrimonio
8	10120410008	UAU 15	Edificación Consolidada
	10120410009		
	10120410012		
	10120410010		
9	10120410013	UAU 15	Edificación Consolidada
10	10120410006	UAU 16	Edificación Consolidada
11	10120410003	UAU 17	Edificación Consolidada
12	10120380005	UAU 20	Edificación Consolidada

AME	CBML	UAU – AR - AME	TIPO
13	10120310004	UAU 24	Edificación Consolidada
14	10120280002	AR 2	Edificación Consolidada
15	10120280001	AR 2	Edificación Consolidada
16	10120210001	UAU 28	Estación de servicio de gasolina
17	10120230002	UAU 32	Equipamiento
	10120230003		
18	10120130016	UAU 44	Edificación Consolidada
19	10200180005	UAU 49	Edificación Consolidada
20	10120100009	UAU 53	Edificación Consolidada
21	10120100001	UAU 54	Edificación Consolidada
22	10120090003	UAU 62	Edificación Consolidada
23	10120090002	UAU 62	Edificación Consolidada
24	10120030013	UAU 64	Edificación Consolidada
25	10200110004	UAU 72	Edificación Consolidada
	10200110003		
26	10200100008	UAU 73	Edificación Consolidada
27	10200100001	UAU 73	Equipamiento
	10200100002		
28	10120010008	AME 1	Edificación Consolidada

**ARTÍCULO 150. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU del respectivo plan parcial*, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Vías			Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
1	375,95	0,00	2.012,44	145,21	165,72	1.490,03	83,01
2	37,31	0,00	808,25	569,26	351,40	781,26	55,61
3	305,29	0,00	871,66	434,81	6,70	1.422,11	86,58
4	69,89	0,00	2.078,09	248,82	595,05	788,59	47,10
5	563,18	0,00	1.180,83	1.016,80	196,11	935,10	103,24
6	365,10	0,00	1.368,03	435,74	254,11	2.259,47	122,37
7	656,25	0,00	1.141,82	268,49	60,57	2.028,60	119,53
8	459,24	0,00	1.769,91	0,00	0,00	3.137,71	143,37
9	311,38	0,00	1.096,07	1.674,23	16,80	51,71	83,67
10	107,32	0,00	916,12	1.348,00	20,46	31,51	60,57
11	274,50	0,00	991,07	399,62	150,63	603,79	52,93
12	168,14	0,00	948,09	437,45	127,34	653,41	51,42
13	202,28	362,45	3.087,78	1.899,48	1.181,34	630,19	116,78
14	904,58	0,00	1.417,70	1.909,10	0,00	397,91	133,39
15	18,67	0,00	621,10	0,00	0,00	590,45	24,39
16	25,02	0,00	319,56	0,00	0,00	653,33	26,59
17	33,17	0,00	618,99	0,00	0,00	1.448,69	57,80
18	1.426,34	0,00	2.614,89	2.572,07	1.823,16	1.457,13	227,48
19	318,68	0,00	1.033,49	118,93	3,26	730,37	48,61
20	90,03	0,00	1.470,07	904,39	224,66	1.164,96	86,75
21	226,21	0,00	1.183,14	582,18	331,91	419,17	51,41

UAU	Vías			Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
22	67,45	0,00	1.695,24	891,39	104,43	653,08	65,90
23	622,47	0,00	1.138,33	1.258,73	7,47	850,41	111,91
24	91,23	0,00	1.163,79	676,64	20,41	1.184,80	77,87
25	198,76	0,00	971,98	700,93	190,79	699,94	65,05
26	74,94	0,00	1.467,73	736,44	664,02	641,53	59,98
27	70,88	0,00	1.782,93	1.454,04	67,70	813,49	94,41
28	89,09	0,00	2.468,96	1.126,04	0,00	886,32	86,14
29	343,21	0,00	546,45	850,71	128,54	379,37	64,46
30	716,80	0,00	507,76	1.935,58	0,00	592,07	131,89
31	635,62	0,00	1.008,48	766,62	29,22	1.556,81	119,93
32	265,90	134,69	4.364,17	0,00	0,00	615,84	43,51
33	214,61	267,15	761,98	1.149,58	1.591,94	139,88	65,17
34	141,90	0,00	434,19	918,93	137,27	853,35	75,98
35	232,25	0,00	277,62	1.091,61	0,00	492,69	72,67
36	1.710,61	0,00	685,38	1.022,22	377,22	2.170,19	201,77
37	496,55	0,00	558,97	1.852,06	856,88	457,86	114,62
38	164,67	0,00	167,01	0,00	0,00	1.185,77	52,97
39	206,01	0,00	102,30	0,00	0,00	1.295,76	58,92
40	561,57	0,00	207,47	532,58	0,00	670,23	72,20
41	276,73	0,00	121,05	631,77	0,00	952,17	73,88
42	1.425,05	0,00	347,86	1.075,13	367,95	984,99	145,17
43	1.511,95	0,00	594,27	1.116,13	0,00	1.290,02	162,32
44	457,77	0,00	123,76	0,00	0,00	2.274,70	107,69
45	3.279,55	0,00	509,80	2.230,75	1.098,91	4.724,30	418,14
46	310,06	0,00	603,95	619,97	0,00	1.750,87	106,19
47	1.106,90	0,00	160,37	0,00	0,00	1.934,64	124,05
48	2.253,97	0,00	1.135,66	4.969,18	2,00	2.387,98	390,14
49	165,02	0,00	508,77	849,76	0,00	1.585,25	102,21
50	343,78	0,00	186,55	0,00	0,00	2.052,79	94,18
51	237,12	0,00	322,19	0,00	0,00	1.025,07	50,35
52	157,05	0,00	1.856,48	1.086,58	552,31	1.388,21	106,46
53	1.284,44	0,00	791,10	0,00	721,54	421,51	76,16
54	189,35	0,00	764,95	0,00	0,00	2.101,33	90,00
55	1.043,35	0,00	649,71	0,00	365,20	1.207,23	94,63
56	78,32	0,00	312,39	0,00	0,00	883,17	37,75
57	78,27	0,00	337,23	0,00	0,00	906,04	38,66
58	2.076,44	0,00	785,47	0,00	377,74	2.386,72	186,50
59	2.146,18	0,00	672,31	0,00	784,06	2.852,75	207,73
60	616,85	0,00	213,07	0,00	0,00	1.898,14	100,64
61	357,62	0,00	445,67	0,00	0,00	2.790,42	123,38
62	200,29	0,00	971,02	706,94	230,65	284,71	49,55
63	302,76	0,00	443,89	348,63	0,00	864,32	61,09
64	120,78	0,00	711,64	345,30	0,00	504,73	39,45
65	3.018,76	0,00	718,44	551,42	0,00	895,76	193,24
66	441,86	0,00	380,82	661,05	0,00	3.582,45	183,31
67	479,83	0,00	972,56	704,24	0,37	3.707,10	192,44

UAU	Vías			Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de vías existentes (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
68	1.152,65	0,00	564,36	78,81	384,81	1.422,05	110,75
69	148,53	0,00	454,82	735,03	0,00	1.910,63	109,28
70	179,86	0,00	524,40	0,00	0,00	1.622,22	70,89
71	114,79	0,00	387,24	700,29	0,00	1.074,86	74,38
72	193,64	0,00	622,61	0,00	0,00	1.751,66	76,61
73	460,25	0,00	872,39	0,00	0,00	1.234,41	69,30

**Parágrafo:** El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 151. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta(m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.226,15	3,98	12.851,02	49%	51%	6.310,50	6.540,51
2	2.125,84	4,28	9.107,89	59%	41%	5.386,20	3.721,68
3	3.316,41	4,28	14.208,73	59%	41%	8.402,73	5.806,00
4	1.688,12	4,28	7.230,96	49%	51%	3.550,77	3.680,19
5	3.959,09	4,28	16.962,21	59%	41%	10.031,08	6.931,13
6	4.672,08	4,28	20.016,92	59%	41%	11.837,57	8.179,35
7	4.311,28	4,28	18.467,16	49%	51%	9.068,31	9.398,84
8	5.184,48	4,28	22.207,48	49%	51%	10.905,00	11.302,48
9	4.418,98	3,11	13.728,85	59%	41%	8.118,94	5.609,91
10	3.396,74	3,11	10.553,12	68%	32%	7.224,98	3.328,14
11	2.345,88	3,45	8.098,60	49%	51%	3.976,82	4.121,78
12	2.276,39	3,45	7.858,71	49%	51%	3.859,03	3.999,69
13	4.542,03	3,98	18.092,67	49%	51%	8.884,42	9.208,25
14	6.119,10	3,58	21.926,20	59%	41%	12.966,67	8.959,53
15	1.083,56	3,45	3.740,74	49%	51%	1.836,89	1.903,85
16	1.173,15	3,45	4.050,03	49%	51%	1.988,77	2.061,26
17	2.560,55	3,45	8.839,70	49%	51%	4.340,74	4.498,96
18	10.766,79	3,46	37.220,51	59%	41%	22.011,39	15.209,12
19	1.960,79	4,29	8.403,21	68%	32%	5.753,08	2.650,12
20	3.526,72	4,29	15.114,21	68%	32%	10.347,63	4.766,58
21	2.290,12	3,45	7.906,12	49%	51%	3.882,31	4.023,81
22	2.932,19	3,45	10.122,73	49%	51%	4.970,77	5.151,95
23	5.239,58	3,71	19.460,90	68%	32%	13.323,51	6.137,39
24	3.616,38	3,71	13.431,99	68%	32%	9.195,94	4.236,05
25	2.430,46	4,13	10.047,61	49%	51%	4.933,89	5.113,72
26	2.240,04	4,13	9.260,39	49%	51%	4.547,32	4.713,07
27	3.664,45	3,98	14.596,93	49%	51%	7.167,83	7.429,09
28	3.343,46	3,98	13.318,31	49%	51%	6.539,97	6.778,34
29	3.021,12	3,71	11.221,07	68%	32%	7.682,28	3.538,80
30	6.189,88	3,71	22.990,53	68%	32%	15.739,99	7.250,53

UAU	Área neta(m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
31	5.605,64	3,71	20.820,54	68%	32%	14.254,36	6.566,18
32	2.026,32	3,71	7.526,18	68%	32%	5.152,64	2.373,53
33	3.052,25	3,71	11.336,71	68%	32%	7.761,44	3.575,26
34	3.531,19	3,71	13.115,57	68%	32%	8.979,31	4.136,26
35	3.404,34	3,71	12.644,44	68%	32%	8.656,76	3.987,68
36	8.212,94	4,29	35.197,63	68%	32%	24.097,34	11.100,29
37	5.391,92	3,71	20.026,75	68%	32%	13.710,91	6.315,85
38	2.456,56	3,71	9.124,19	68%	32%	6.246,69	2.877,50
39	2.745,51	3,71	10.197,41	68%	32%	6.981,45	3.215,96
40	3.373,04	3,71	12.528,20	68%	32%	8.577,18	3.951,03
41	3.451,37	3,71	12.819,13	68%	32%	8.776,36	4.042,78
42	5.925,40	4,29	25.394,08	68%	32%	17.385,54	8.008,54
43	6.482,47	4,13	26.801,85	59%	41%	15.850,02	10.951,83
44	4.272,47	4,13	17.664,57	59%	41%	10.446,44	7.218,13
45	16.656,64	4,13	68.867,01	59%	41%	40.726,43	28.140,58
46	4.056,11	4,28	17.377,91	59%	41%	10.276,91	7.101,00
47	5.020,11	4,29	21.514,34	68%	32%	14.729,35	6.784,99
48	15.583,52	4,13	64.430,18	59%	41%	38.102,59	26.327,59
49	4.049,54	4,13	16.742,87	59%	41%	9.901,37	6.841,51
50	3.825,20	4,29	16.393,39	68%	32%	11.223,40	5.169,99
51	2.043,59	4,29	8.758,07	68%	32%	5.996,03	2.762,04
52	4.327,12	4,29	18.544,42	68%	32%	12.696,06	5.848,36
53	3.568,50	3,71	13.254,16	68%	32%	9.074,19	4.179,97
54	4.210,42	3,71	15.638,41	68%	32%	10.706,51	4.931,89
55	3.852,06	4,29	16.508,52	68%	32%	11.302,22	5.206,30
56	1.530,35	4,29	6.558,52	68%	32%	4.490,16	2.068,36
57	1.564,25	4,29	6.703,77	68%	32%	4.589,60	2.114,17
58	7.590,96	4,29	32.532,06	68%	32%	22.272,41	10.259,65
59	8.471,17	4,29	36.304,28	68%	32%	24.854,98	11.449,30
60	4.102,35	4,29	17.581,16	68%	32%	12.036,58	5.544,58
61	5.001,54	4,29	21.434,76	68%	32%	14.674,87	6.759,89
62	2.227,73	3,45	7.690,72	49%	51%	3.776,54	3.914,19
63	2.436,90	4,13	10.075,40	59%	41%	5.958,37	4.117,03
64	1.573,21	4,13	6.504,46	59%	41%	3.846,60	2.657,87
65	8.034,19	3,98	31.984,62	59%	41%	18.915,00	13.069,62
66	7.273,59	4,13	30.072,73	59%	41%	17.784,35	12.288,38
67	7.632,20	4,13	31.555,39	59%	41%	18.661,16	12.894,23
68	4.274,51	3,98	17.027,04	49%	51%	8.361,14	8.665,90
69	4.352,04	4,13	17.993,53	59%	41%	10.640,98	7.352,55
70	2.866,91	4,29	12.286,50	68%	32%	8.411,70	3.874,80
71	2.857,52	4,28	12.242,68	59%	41%	7.240,05	5.002,63
72	3.113,75	4,29	13.344,38	68%	32%	9.135,96	4.208,42
73	2.760,61	4,13	11.413,75	59%	41%	6.749,84	4.663,91

**ARTÍCULO 152. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2,455.20	0.58	1,432.20
2	2,653.84	0.58	1,548.07
3	4,140.11	0.58	2,415.06
4	1,381.48	0.58	805.86
5	4,942.41	0.58	2,883.07
6	5,832.49	0.58	3,402.29
7	3,528.17	0.58	2,058.10
8	4,242.76	0.58	2,474.94
9	4,000.29	0.58	2,333.50
10	4,059.04	0.58	2,367.77
11	1,547.24	0.58	902.56
12	1,501.41	0.58	875.82
13	3,456.62	0.58	2,016.36
14	6,388.81	0.58	3,726.81
15	714.67	0.58	416.89
16	773.76	0.58	451.36
17	1,688.83	0.58	985.15
18	10,845.24	0.58	6,326.39
19	3,232.12	0.58	1,885.40
20	5,813.37	0.58	3,391.13
21	1,510.47	0.58	881.11
22	1,933.96	0.58	1,128.14
23	7,485.24	0.58	4,366.39
24	5,166.34	0.58	3,013.70
25	1,919.60	0.58	1,119.77
26	1,769.21	0.58	1,032.04
27	2,788.76	0.58	1,626.77
28	2,544.47	0.58	1,484.28
29	4,315.96	0.58	2,517.64
30	8,842.83	0.58	5,158.32
31	8,008.19	0.58	4,671.45
32	2,894.79	0.58	1,688.63
33	4,360.43	0.58	2,543.59
34	5,044.64	0.58	2,942.70
35	4,863.43	0.58	2,837.00
36	13,538.05	0.58	7,897.19
37	7,702.88	0.58	4,493.35
38	3,509.43	0.58	2,047.17
39	3,922.22	0.58	2,287.96
40	4,818.72	0.58	2,810.92
41	4,930.62	0.58	2,876.19
42	9,767.31	0.58	5,697.60
43	7,809.47	0.58	4,555.52
44	5,147.07	0.58	3,002.45
45	20,066.33	0.58	11,705.36
46	5,063.54	0.58	2,953.73
47	8,275.05	0.58	4,827.11
48	18,773.53	0.58	10,951.23
49	4,878.50	0.58	2,845.79

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
50	6,305.38	0.58	3,678.14
51	3,368.61	0.58	1,965.02
52	7,132.73	0.58	4,160.76
53	5,097.94	0.58	2,973.80
54	6,014.99	0.58	3,508.75
55	6,349.66	0.58	3,703.97
56	2,522.60	0.58	1,471.52
57	2,578.47	0.58	1,504.11
58	12,512.79	0.58	7,299.13
59	13,963.70	0.58	8,145.49
60	6,762.23	0.58	3,944.64
61	8,244.44	0.58	4,809.26
62	1,469.32	0.58	857.10
63	2,935.75	0.58	1,712.52
64	1,895.26	0.58	1,105.57
65	9,319.61	0.58	5,436.44
66	8,762.53	0.58	5,111.48
67	9,194.54	0.58	5,363.48
68	3,253.03	0.58	1,897.60
69	5,242.92	0.58	3,058.37
70	4,725.75	0.58	2,756.69
71	3,567.25	0.58	2,080.89
72	5,132.64	0.58	2,994.04
73	3,325.71	0.58	1,940.00

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de convertibilidad, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo: procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 153. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales vendibles para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, en correspondencia a las Áreas Receptoras de Venta de derechos de construcción establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	3.98	0.52	4.50	70.00
2	4.28	0.22	4.50	0.00
3	4.28	0.22	4.50	0.00
4	4.28	0.22	4.50	46.77
5	4.28	0.22	4.50	0.00
6	4.28	0.22	4.50	0.00
7	4.28	0.22	4.50	46.77
8	4.28	0.22	4.50	46.77
9	3.11	1.39	4.50	70.00
10	3.11	1.39	4.50	42.80
11	3.45	1.05	4.50	70.00
12	3.45	1.05	4.50	70.00
13	3.98	0.52	4.50	70.00
14	3.58	0.92	4.50	44.14

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
15	3.45	1.05	4.50	70.00
16	3.45	1.05	4.50	70.00
17	3.45	1.05	4.50	70.00
18	3.46	1.04	4.50	56.68
19	4.29	0.21	4.50	0.00
20	4.29	0.21	4.50	0.00
21	3.45	1.05	4.50	70.00
22	3.45	1.05	4.50	70.00
23	3.71	0.79	4.50	0.00
24	3.71	0.79	4.50	0.00
25	4.13	0.37	4.50	59.09
26	4.13	0.37	4.50	59.09
27	3.98	0.52	4.50	70.00
28	3.98	0.52	4.50	70.00
29	3.71	0.79	4.50	0.00
30	3.71	0.79	4.50	0.00
31	3.71	0.79	4.50	0.00
32	3.71	0.79	4.50	0.00
33	3.71	0.79	4.50	0.00
34	3.71	0.79	4.50	0.00
35	3.71	0.79	4.50	0.00
36	4.29	0.21	4.50	0.00
37	3.71	0.79	4.50	0.00
38	3.71	0.79	4.50	0.00
39	3.71	0.79	4.50	0.00
40	3.71	0.79	4.50	0.00
41	3.71	0.79	4.50	0.00
42	4.29	0.21	4.50	0.00
43	4.13	0.37	4.50	0.00
44	4.13	0.37	4.50	0.00
45	4.13	0.37	4.50	0.00
46	4.28	0.22	4.50	0.00
47	4.29	0.21	4.50	0.00
48	4.13	0.37	4.50	0.00
49	4.13	0.37	4.50	0.00
50	4.29	0.21	4.50	0.00
51	4.29	0.21	4.50	0.00
52	4.29	0.21	4.50	0.00
53	3.71	0.79	4.50	0.00
54	3.71	0.79	4.50	0.00
55	4.29	0.21	4.50	0.00
56	4.29	0.21	4.50	0.00
57	4.29	0.21	4.50	0.00
58	4.29	0.21	4.50	0.00
59	4.29	0.21	4.50	0.00
60	4.29	0.21	4.50	0.00
61	4.29	0.21	4.50	0.00
62	3.45	1.05	4.50	70.00
63	4.13	0.37	4.50	0.00
64	4.13	0.37	4.50	0.00
65	3.98	0.52	4.50	0.00
66	4.13	0.37	4.50	0.00
67	4.13	0.37	4.50	0.00

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
68	3.98	0.52	4.50	70.00
69	4.13	0.37	4.50	0.00
70	4.29	0.21	4.50	0.00
71	4.28	0.22	4.50	0.00
72	4.29	0.21	4.50	0.00
73	4.13	0.37	4.50	0.00

**ARTÍCULO 154. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	10,68	9,53	85,76	105,97
2	9,12	8,13	73,20	90,45
3	14,23	12,69	114,19	141,11
4	6,01	5,36	48,26	59,63
5	16,98	15,15	136,32	168,45
6	20,04	17,87	160,87	198,79
7	15,35	13,69	123,24	152,29
8	18,46	16,47	148,20	183,13
9	13,75	12,26	110,34	136,34
10	12,23	10,91	98,19	121,33
11	6,73	6,01	54,05	66,78
12	6,53	5,83	52,44	64,81
13	15,04	13,42	120,74	149,20
14	21,95	19,58	176,22	217,75
15	3,11	2,77	24,96	30,85
16	3,37	3,00	27,03	33,40
17	7,35	6,55	58,99	72,89
18	37,27	33,24	299,14	369,64
19	9,74	8,69	78,18	96,61
20	17,52	15,62	140,62	173,77
21	6,57	5,86	52,76	65,20
22	8,42	7,51	67,55	83,48
23	22,56	20,12	181,07	223,74
24	15,57	13,89	124,97	154,43
25	8,35	7,45	67,05	82,86
26	7,70	6,87	61,80	76,36
27	12,14	10,82	97,41	120,37
28	11,07	9,88	88,88	109,83
29	13,01	11,60	104,40	129,01
30	26,65	23,77	213,91	264,32
31	24,13	21,52	193,72	239,38
32	8,72	7,78	70,02	86,53
33	13,14	11,72	105,48	130,34
34	15,20	13,56	122,03	150,79
35	14,66	13,07	117,65	145,37
36	40,80	36,39	327,48	404,67
37	23,21	20,70	186,33	230,25
38	10,58	9,43	84,89	104,90
39	11,82	10,54	94,88	117,24
40	14,52	12,95	116,56	144,04

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
41	14,86	13,25	119,27	147,38
42	29,44	26,25	236,27	291,96
43	26,84	23,93	215,40	266,17
44	17,69	15,77	141,97	175,43
45	68,96	61,50	553,47	683,93
46	17,40	15,52	139,66	172,58
47	24,94	22,24	200,17	247,35
48	64,51	57,54	517,82	639,86
49	16,76	14,95	134,56	166,28
50	19,00	16,95	152,53	188,48
51	10,15	9,05	81,49	100,69
52	21,50	19,17	172,54	213,21
53	15,36	13,70	123,32	152,38
54	18,13	16,17	145,50	179,80
55	19,14	17,07	153,60	189,80
56	7,60	6,78	61,02	75,40
57	7,77	6,93	62,37	77,07
58	37,71	33,63	302,68	374,02
59	42,08	37,53	337,78	417,39
60	20,38	18,18	163,58	202,13
61	24,85	22,16	199,43	246,44
62	6,39	5,70	51,32	63,42
63	10,09	9,00	80,97	100,06
64	6,51	5,81	52,28	64,60
65	32,03	28,56	257,06	317,64
66	30,11	26,85	241,69	298,66
67	31,60	28,18	253,61	313,38
68	14,16	12,63	113,63	140,41
69	18,02	16,07	144,61	178,70
70	14,24	12,70	114,32	141,26
71	12,26	10,93	98,39	121,58
72	15,47	13,80	124,16	153,42
73	11,43	10,19	91,73	113,35

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 048 de 2014.

**Subsección 6.**

**Plan Parcial de Renovación Z4\_R\_38,  
Naranjal – Makro**

**ARTÍCULO 155. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 190.356,85 m<sup>2</sup> y un área neta de 129.212 m<sup>2</sup> y está conformada por 366 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente

plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matriculas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matriculas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 156. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El Modelo de Ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

**COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

**DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:**

1. El modelo de ocupación se formula en función de la configuración predial original asociada al uso industrial y posteriormente al uso comercial de grandes superficies, por lo cual el planteamiento dispone una nueva trama urbana de vías y espacio público en función de la articulación de esta zona, con las estructuras urbanas próximas como el nuevo naranjal y la zona residencial del costado occidental.
2. El sistema de espacio público general se dispone sobre los ejes principales como la Carrera 65, Calle 44 Avenida San Juan, Calle 47 D o paralela Quebrada La Hueso/Magdalena y se complementa con los espacios públicos dispuestos sobre la Calle 45, que se configura como el eje transversal interior más importante del modelo además de articularse con el sistema público dispuesto por el plan parcial de Naranjal.
3. El espacio público local se estructura a partir del parque lineal que conecta el BIC Municipal de la Torre de Tejicondor con el corredor de la Quebrada La Hueso/Magdalena y que se complementa con otro parque lineal de menor jerarquía que vincula las grandes manzanas en sentido norte – sur.
4. Se configuran seis nuevas vías para poder estructurar el desarrollo, en función de la nueva estructura del Espacio Público a generar.
5. El modelo dispone la recualificación de un espacio público existente en la esquina de la Carrera 68 A con la paralela a la Quebrada La Hueso/Magdalena y la generación de nuevos espacios públicos a partir de las áreas receptoras de obligaciones ligadas al cruce de la Carrera 68 A y la Calle 45

## DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

1. El Modelo determina la delimitación de las AME asociadas a las edificaciones consolidadas sobre el frente de la Carrera 68 A y la estación de servicio sobre la paralela a la Quebrada La Hueso/Magdalena.
2. Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitan en función de los sistemas públicos proyectados, pues por la conformación actual del polígono, el proceso de renovación implica la configuración de un nuevo entramado urbano.
3. Desde la ocupación se definen las UAU con áreas similares en función de la nueva estructura urbana propuesta que busca equilibrio en la accesibilidad, en la disposición de los espacios públicos y de la distribución de la ocupación privada.
4. Las unidades de actuación sobre la Calle 44 San Juan y la Carrera 65 tiene una mayor intensidad de usos diferentes a la vivienda. En todas las demás se privilegia el uso residencial con un promedio del 73%

de la edificabilidad de la unidad después de reparto, con el fin de consolidar, junto al plan parcial Naranjal Z4\_R7, un nuevo polo de vivienda en el costado occidental del Río asociado al proyecto de Parques del Río.

**ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

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

### Objetivos específicos.

**Social.** Establecer estrategias para la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

1. Generación de una estructura del espacio privado que privilegie la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
2. Delimitación de unidades de actuación que permitan reconfigurar la trama urbana y que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las áreas industriales, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

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

### Estrategias:

1. Implementación de factores de convertibilidad que permitan flexibilidad en el desarrollo acorde a las dinámicas del mercado.
2. Implementación del uso residencial en convivencia con las actividades económicas de la zona.

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

**Estrategias:**

1. Generación de una nueva estructura urbana con nuevas vías asociadas a sistemas de espacio público que permitan la permeabilidad y accesibilidad de esta gran manzana.
2. Disposición del sistema de espacio público en función de articular la zona residencial del costado occidental, el área de planificación y el plan parcial naranjal.
3. Disposición de un sistema de espacio público que mitigue los impactos generados por las vías que borden el área de planificación.

**Ambiental.** Poner en valor la Quebrada la Hueso, y articularla con los sistemas de espacio público existente y propuesto.

**Estrategias:**

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

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

**ARTÍCULO 157. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Cada una de las 19 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y del área receptora de obligaciones.

UAU	Área Bruta (m <sup>2</sup> )	Área AMES (m <sup>2</sup> )	Espacio público Existente (m <sup>2</sup> )	Áreas verdes sistema hidrográfico existente(m <sup>2</sup> )	Vías existentes (m <sup>2</sup> )	Área Neta (m <sup>2</sup> )
1	5.752,22	428,90	1.614,51	351,08	2.183,44	1.174,29
2	2.197,18	733,02	0,00	0,00	742,90	721,25
3	1.159,46	395,62	0,00	0,00	348,94	414,90
4	15.275,72	0,00	1.469,75	554,74	2.082,70	11.168,53
5	27.443,23	174,30	3.028,01	941,09	2.722,89	20.576,94
6	13.827,88	0,00	2.747,53	955,62	3.302,92	6.821,80
7	14.436,20	0,00	0,00	0,00	1.532,60	12.903,60
8	9.735,72	0,00	0,00	0,00	2.200,99	7.534,72
9	12.068,89	0,00	0,00	0,00	1.892,77	10.176,12
10	13.200,68	0,00	0,00	0,00	3.489,12	9.711,56
11	1.054,71	230,92	0,00	0,00	602,38	221,41
12	1.856,88	191,58	0,00	0,00	627,68	1.037,62
13	1.424,64	799,24	0,00	0,00	215,88	409,52
14	1.941,19	624,22	0,00	0,00	1.128,11	188,86
15	10.215,34	0,00	0,00	0,00	1.220,25	8.995,09
16	9.934,20	0,00	0,00	0,00	1.165,96	8.768,24
17	15.207,86	486,67	0,00	0,00	4.953,70	9.767,49
18	17.574,28	0,00	0,00	0,00	4.289,78	13.284,50
19	11.026,01	0,00	0,00	0,00	5.985,29	5.040,72
A.R.1	5.024,55	2.987,18	0,00	0,00	1.742,57	294,80
TOTAL	190.356,85	7.051,64	8.859,80	2.802,53	42.430,90	129.211,97

**ARTÍCULO 158. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** El presente plan parcial cuenta con 1 área receptora de obligaciones urbanísticas correspondiente al predio identificado con CBML 11030280001.

**ARTÍCULO 159. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

AR	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
1	11030280018	UAU 1	Edificación consolidada
	11030280019		
2	11030280012	UAU 2	Edificación consolidada
3	11030280009	UAU 2	Edificación consolidada
4	11030280008	UAU 3	Edificación consolidada
5	11030280006	AR 1	Edificación consolidada
6	11030280005	AR 1	Edificación consolidada
7	11030280004	AR 1	Edificación consolidada
8	11030280003	AR 1	Edificación consolidada
9	11030280002	AR 1	Edificación consolidada
10	11030270014	UAU 11	Edificación consolidada
11	11030270012	UAU 12	Edificación consolidada
12	11030270006	UAU 13	Edificación consolidada
13	11030270004	UAU 14	Edificación consolidada
14	11030270002	UAU 14	Edificación consolidada
15	11030170001	UAU 5	Estación de servicio de gasolina
16	11030270015	UAU 17	Patrimonio

**ARTÍCULO 160. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m <sup>2</sup> )
1	2,70	712,61	412,79	1.216,70	295,35	2,40
2	0,00	475,70	0,00	0,00	473,98	1,50
3	0,00	208,68	0,00	0,00	275,33	0,86
4	907,65	437,58	2.805,38	0,00	6.069,01	30,52
5	5.044,65	7,52	5.478,94	0,00	2.155,25	41,73
6	1.764,85	686,05	2.250,85	92,01	2.257,08	20,31
7	3.436,12	406,24	3.486,62	0,00	5.013,88	38,48
8	605,62	867,31	1.668,97	284,00	4.308,91	20,62
9	1.790,56	725,87	2.609,24	331,60	4.281,50	27,70
10	2.153,62	1.040,26	2.599,03	334,26	4.284,64	29,01
11	0,00	253,41	0,00	0,00	141,08	0,46
12	0,49	387,23	0,00	0,00	693,52	2,16
13	0,00	148,35	0,00	0,00	274,13	0,85
14	0,00	409,42	0,00	0,00	124,89	0,43
15	2.523,00	535,75	1.021,99	10,95	4.025,71	24,52
16	1.584,12	464,48	2.362,87	23,11	3.531,31	23,85
17	3.068,95	1.863,82	3.056,79	423,90	516,10	22,38
18	2.961,02	1.693,65	4.625,39	17,73	1.725,22	30,51
19	1.440,53	1.731,16	650,35	964,90	2.504,71	15,10

**Parágrafo:** El área (m<sup>2</sup>) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 161. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta(m <sup>2</sup> )	Índice de construcción	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda(%)	Edificabilidad en usos residenciales (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m <sup>2</sup> )
1	1.174,29	2,20	2.580,97	73%	27%	1.893,52	687,45
2	721,25	2,20	1.585,24	73%	27%	1.163,01	422,23
3	414,90	2,20	911,90	73%	27%	669,01	242,89
4	11.168,53	2,97	33.138,88	73%	27%	24.312,22	8.826,67
5	20.576,94	2,20	45.324,88	73%	27%	33.252,43	12.072,45
6	6.821,80	2,87	19.592,80	54%	46%	10.607,17	8.985,63
7	12.903,60	2,87	37.060,24	54%	46%	20.063,71	16.996,52
8	7.534,72	2,97	22.356,78	73%	27%	16.401,96	5.954,81
9	10.176,12	2,97	30.194,24	73%	27%	22.151,89	8.042,35
10	9.711,56	2,87	27.892,43	54%	46%	15.100,43	12.792,00
11	221,41	2,20	486,65	73%	27%	357,03	129,62
12	1.037,62	2,20	2.280,59	73%	27%	1.673,15	607,44
13	409,52	2,20	900,09	73%	27%	660,34	239,74
14	188,86	2,13	401,79	54%	46%	217,52	184,27
15	8.995,09	2,97	26.689,93	73%	27%	19.580,97	7.108,96
16	8.768,24	2,97	26.016,81	73%	27%	19.087,14	6.929,68
17	9.767,49	2,20	21.531,20	54%	46%	11.656,59	9.874,62
18	13.284,50	2,20	29.284,01	54%	46%	15.853,81	13.430,20
19	5.040,72	2,87	14.477,39	54%	46%	7.837,78	6.639,60

**ARTÍCULO 162. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m<sup>2</sup>), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m<sup>2</sup>) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m <sup>2</sup> )	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m <sup>2</sup> )
1	1,119.23	0.58	652.88
2	687.43	0.58	401.00
3	395.44	0.58	230.68
4	14,370.55	0.58	8,382.82
5	19,654.96	0.58	11,465.40
6	4,729.33	0.58	2,758.78
7	8,945.64	0.58	5,218.29
8	9,694.93	0.58	5,655.38
9	13,093.62	0.58	7,637.95

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
10	6,732.71	0.58	3,927.41
11	211.03	0.58	123.10
12	988.97	0.58	576.90
13	390.32	0.58	227.69
14	96.98	0.58	56.57
15	11,573.99	0.58	6,751.49
16	11,282.09	0.58	6,581.22
17	5,197.23	0.58	3,031.72
18	7,068.61	0.58	4,123.35
19	3,494.57	0.58	2,038.50

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 163. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales vendibles para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, en correspondencia a las Áreas Receptoras de Venta de derechos de construcción establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	2.20	1.40	3.60	60.00
2	2.20	1.40	3.60	60.00
3	2.20	1.40	3.60	60.00
4	2.97	1.40	4.37	19.29
5	2.20	1.40	3.60	60.00
6	2.87	1.40	4.27	60.00
7	2.87	1.40	4.27	60.00
8	2.97	1.40	4.37	19.29
9	2.97	1.40	4.37	19.29
10	2.87	1.40	4.27	60.00
11	2.20	1.40	3.60	60.00
12	2.20	1.40	3.60	60.00
13	2.20	1.40	3.60	60.00
14	2.13	1.40	3.53	60.00
15	2.97	1.40	4.37	19.29
16	2.97	1.40	4.37	19.29
17	2.20	1.40	3.60	60.00
18	2.20	1.40	3.60	60.00
19	2.87	1.40	4.27	60.00

**ARTÍCULO 164. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	4,90	2,73	24,61	32,25
2	3,01	1,68	15,12	19,81
3	1,73	0,97	8,70	11,39
4	62,89	35,11	316,02	414,03
5	86,02	48,03	432,23	566,27
6	27,44	15,32	137,88	180,64
7	51,90	28,98	260,80	341,68
8	42,43	23,69	213,20	279,32
9	57,30	31,99	287,94	377,24
10	39,06	21,81	196,28	257,15
11	0,92	0,52	4,64	6,08
12	4,33	2,42	21,75	28,49
13	1,71	0,95	8,58	11,25
14	0,56	0,31	2,83	3,70
15	50,65	28,28	254,52	333,45
16	49,37	27,57	248,10	325,04
17	30,15	16,84	151,52	198,51
18	41,01	22,90	206,08	269,98
19	20,27	11,32	101,88	133,47

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 048 de 2014.

**Subsección 7.**

**Plan Parcial de Renovación Z6\_R\_35, Tenche – La 30**

**ARTÍCULO 165. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 119.674,75 m<sup>2</sup> y un área neta de 74.848 m<sup>2</sup> y está conformada por 85 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 166. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

**COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

**DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:**

1. El modelo de ocupación, configura dos vías nuevas para una mayor permeabilidad en función de los nuevos desarrollos.
2. El espacio público general, se dispone sobre la Calle 30, la Carrera 65 y marcando el acceso al Cerro Nutibara sobre la Carrera 55 y se integra al retiro de protección de la Quebrada La Altavista.
3. El modelo impulsa la recuperación de vacíos existentes entre la 30A y el Cerro Nutibara, como espacio público local, además de la disposición de espacio público asociado al retiro de protección de la Quebrada La Guayabala sobre la Carrera 53.

**DESDE LO PRIVADO**

1. Se definen dos AME en el polígono que corresponden una a la categoría de equipamiento y la otra a la de estación de servicio.
2. La norma general para la ocupación del espacio privado, parte de la asignación de los aprovechamientos en función de la altura, vinculando las restricciones del cono de aproximación del Aeropuerto Olaya Herrera y conservando las visuales asociadas al paisaje de fondo del Cerro Nutibara.
3. Las UAU se definen en relación con el necesario equilibrio en la distribución de la intensidad de usos asignados, con un 60% de la edificabilidad de la unidad después de reparto para uso residencial.

**ARTÍCULO 108. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Establecer condiciones de desarrollo que permitan consolidar la base de Cerro Nutibara, fundamentada en sus valores ambientales y paisajísticos, que a su vez permitan la localización de nuevos desarrollos inmobiliarios amigables con esta área protegida urbana.

**Objetivos específicos.**

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

**Estrategias:**

Delimitación de unidades de actuación acotadas, que partan de la estructura predial actual, con el fin de facilitar la transformación y recomposición por etapas de las áreas industriales, aplicando el derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

**Económicos.** Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la generación de una nueva estructura urbana que ponga en valor las condiciones ambientales del cerro Nutibara.

**Estrategias:**

1. Definición de condiciones normativas viables financieramente que privilegien la condición de área protegida del cerro Nutibara,
2. Definición de aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas que permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Urbano.** Definir una ocupación que equilibre los nuevos desarrollos con el carácter ambiental de la base del Cerro,

a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público.

**Estrategias:**

1. Disposición del espacio público en la base del cerro Nutibara, a partir de los vacíos de vacíos existentes entre la 30A y el Cerro Nutibara
2. Generación de vías complementarias para la permeabilidad de la zona.

**Ambiental.** Establecer mecanismos para la protección de la base del cerro Volador, que permitan poner en valor esta área protegida urbana, y su articulación con Parques del Río Medellín.

**Estrategias:**

1. Articular el sistema de espacio público a las quebradas la Guayabala y la Altavista, como componentes de la estructura ecológica complementaria.
2. Integración del espacio pública con área protegida urbana Cerro Nutibara.

**ARTÍCULO 167. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Cada una de las 8 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	11.685,52	3.167,23	3.017,28	0,00	2.270,42	3.230,59
2	2.877,45	0,00	0,00	0,00	942,54	1.934,91
3	4.081,48	0,00	0,00	0,00	903,86	3.177,62
4	25.287,59	0,00	121,76	0,00	9.301,28	15.864,55
5	17.037,11	2.760,10	920,06	263,55	3.560,18	9.533,21
6	21.931,06	0,00	175,14	1.044,01	3.298,47	17.413,44
7	13.134,05	0,00	29,20	227,63	3.396,91	9.480,31
8	23.640,50	0,00	0,00	0,00	9.427,21	14.213,30
TOTAL	119.674,75	5.927,33	4.263,44	1.535,19	33.100,86	74.847,93

**ARTÍCULO 168. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Número AME	CBML	UAU	Aprovechamiento
1	16210080009	UAU 1	Equipamiento
2	15020110006	UAU 5	Estación de servicio de gasolina

**ARTÍCULO 169. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )
1	152,26	938,26	0,00	2.878,40	1.223,28
2	64,03	261,11	0,00	394,55	835,40
3	140,40	312,75	0,00	192,97	1.354,52
4	603,69	1.125,39	5.351,66	0,52	1.217,23
5	279,69	867,85	1.152,11	38,99	3.010,25
6	3.508,95	1.093,33	940,22	64,06	2.857,22
7	226,81	952,07	2.806,61	70,06	1.300,60
8	895,48	2.684,62	3.338,67	232,63	2.073,22

**ARTÍCULO 170. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.230,59	5.982,39	60%	40%	3.589,43	2.392,95
2	1.934,91	3.583,05	60%	40%	2.149,83	1.433,22
3	3.177,62	5.884,31	60%	40%	3.530,58	2.353,72
4	15.864,55	29.377,89	60%	40%	17.626,74	11.751,16
5	9.533,21	17.653,56	60%	40%	10.592,14	7.061,43
6	17.413,44	32.246,12	60%	40%	19.347,67	12.898,45
7	9.480,31	17.555,60	60%	40%	10.533,36	7.022,24
8	14.213,30	26.320,12	60%	40%	15.792,07	10.528,05

**ARTÍCULO 171. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1,794.72	0.58	1,046.92
2	1,074.92	0.58	627.03
3	1,765.29	0.58	1,029.75
4	8,813.37	0.58	5,141.13
5	5,296.07	0.58	3,089.37
6	9,673.84	0.58	5,643.07
7	5,266.68	0.58	3,072.23
8	7,896.04	0.58	4,606.02

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo: procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento.

**ARTÍCULO 172. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales vendibles para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial, en correspondencia a las Áreas Receptoras de Venta de derechos de construcción establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

UAU	Altura Base (pisos)	Altura Adicional (pisos)	Altura Total (pisos)	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	5.0	3.0	8.0	90.0
2	5.0	3.0	8.0	90.0
3	5.0	3.0	8.0	90.0
4	5.0	3.0	8.0	90.0
5	5.0	3.0	8.0	90.0
6	5.0	3.0	8.0	90.0
7	5.0	3.0	8.0	90.0
8	5.0	3.0	8.0	90.0

**ARTÍCULO 173. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	9,95	6,40	54,73	71,07
2	5,96	3,83	32,78	42,57
3	9,79	6,29	53,83	69,91
4	48,86	31,41	268,75	349,02
5	29,36	18,88	161,49	209,73
6	53,63	34,48	294,98	383,10
7	29,20	18,77	160,60	208,57
8	43,78	28,14	240,77	312,69

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en

usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 048 de 2014.

## TITULO II

### SUBZONA 2. DISTRITO MEDELLÍNNOVATION

#### CAPÍTULO I

##### MARCO ESTRATÉGICO

**ARTÍCULO 174. VISIÓN ESTRATEGICA.** El Distrito Medellinnovation ubicado en el corredor del Río Aburrá y el centro metropolitano, a 2030 será un referente latinoamericano por la consolidación de un territorio para la Ciencia, Tecnología e Innovación, el cual concentrará todos los atributos físicos, económicos, sociales, históricos y ambientales, que le permitirán insertar a la ciudad en la economía del conocimiento, generando empleos de calidad, mayor sostenibilidad y bienestar para todos.

**ARTÍCULO 175. PRINCIPIOS RECTORES.** Las intervenciones y actuaciones que adelanten personas y entidades públicas, privadas o mixtas, en la Subzona 2, buscarán concretar los siguientes principios.

1. **LOCALIDAD:** Promover y destacar la singular cultura, medio ambiente, y clima de Medellín para crear un alto sentido de lugar y de vida, fortaleciendo la identidad a partir de la historia
2. **AMBIENTE DIGITAL:** Fomentar una economía del Siglo XXI respaldada en la generación de conocimiento a partir de información digital, servicios y producción avanzada.
3. **INCLUSIÓN:** Generar oportunidades y espacios que involucren y beneficien a los diferentes grupos sociales
4. **CONVERGENCIA:** Buscar alianzas entre actores interesados para crear nuevos productos y plataformas que consoliden el ecosistema de la innovación.
5. **DIVERSIDAD:** Desarrollar un ecosistema rico y variado donde se garantice la mezcla social, económica y física en todas sus escalas.
6. **CONECTIVIDAD:** Incentivar conexiones a nivel físico, que promuevan nuevas redes de conocimiento y negocio
7. **VISIÓN GLOBAL:** Crear un ambiente único y atractivo para posicionarse internacionalmente, insertándose en el escenario económico global.
8. **ADAPTABILIDAD:** Generar las capacidades en todos los ámbitos del territorio para responder exitosamente al cambio.

**ARTÍCULO 176. MODELO DE OCUPACIÓN PARA LA SUBZONA 2.** En aplicación de lo establecido en artículo 457 del Acuerdo 48 de 2014, los siguientes son

los elementos y objetivos del modelo de ocupación de la Subzona 2:

#### Objetivos generales para el Sistema Público y Colectivo

##### 1. Objetivo general desde lo ambiental:

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

- a. Contribuir a la estructura ecológica principal a partir del fortalecimiento de la relación directa que tiene el Distrito Medellinnovation con el río Medellín Aburrá, los corredores de quebradas y la red de espacios verdes urbanos.
- b. Desarrollar el Distrito Medellinnovation con un enfoque eco-urbanístico que fortalezca la historia y la identidad a través de la valoración del paisaje local, permitiendo la interacción con un modelo de ciudad compacta que se distingue por un metabolismo urbano eficiente, una adaptación al cambio climático y una compacidad urbana que ofrece un ambiente de bienestar a sus habitantes.

##### 2. Desde el espacio público, equipamientos y patrimonio:

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

- a. Incentivar la creación de espacios de uso público que contribuyan a la consolidación de una ciudad vital, permeable y segura
- b. Articular la red de espacio público, equipamientos y patrimonio del Distrito Medellinnovation al área de influencia y a su vez al corredor del río Aburrá epicentro de espacio público metropolitano.
- c. Crear una red de espacios existentes y proyectados que complementen el sistema público y colectivo de la ciudad integrando a estos las tecnologías de la información apoyadas en un ambiente digital que facilite la cooperación y la competitividad.
- d. Contribuir al aumento del indicador de espacio público por habitante a partir de la generación de espacio público efectivo al interior de la subzona

##### 3. Desde los servicios públicos:

Un Distrito que implemente infraestructuras inteligentes y ofrezca una alta calidad de servicios públicos que

soporten e integren el territorio y sus usos de una manera multiescalar.

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

#### 4. Desde la movilidad:

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

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

#### Objetivos generales para el sistema de Ocupación

#### 5. Desde los usos del suelo y económico:

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

- a. Apoyar la inserción de la ciudadanía en la nueva economía del siglo XXI (aquella que sustenta un cambio de paradigma: de la era industrial a tecnologías de la información apoyadas en un ambiente digital que facilite la cooperación y la competitividad).
- b. Consolidar un sistema de ocupación (áreas privadas) orientado a las actividades Económicas en transformación.

#### 6. Desde la centralidad Metropolitana:

Un Distrito que propicie espacios con alto valor agregado para el encuentro ciudadano, concentrando una oferta de servicios especializados y facilidades que promuevan el intercambio económico.

- a. Crear zonas de encuentro ciudadano entorno al espacio público y la concentración de usos del suelo que promuevan el intercambio económico e incentiven la transferencia de conocimiento entre actores, fortaleciendo con esto la centralidad metropolitana.

#### 7. Desde lo habitacional:

Desarrollar un Distrito que propicie espacios flexibles e innovadores que contribuyan a la creación de una alta calidad del hábitat.

- a. Un Distrito con alta calidad habitacional, diverso e incluyente que atienda a todo tipo de población garantizando un entorno vital que promueva el desarrollo en comunidad.

#### 8. Desde los aprovechamientos y obligaciones:

Un Distrito que consolide el ecosistema de la innovación para Medellín a partir de un territorio altamente flexible y adaptable.

- a. Asegurar el equilibrio de la densidad entre las áreas libres y ocupadas.
- b. Implementar un modelo de desarrollo incremental que articule las necesidades del mercado y visión estratégica del territorio.
- c. Articular los instrumentos normativos previamente adoptados garantizando un territorio vigente y unificado bajo la visión del Distrito asociada a la ciencia, la tecnología y la innovación.

**ARTÍCULO 177. PROYECTOS ESTRATÉGICOS.** Los proyectos detonantes del modelo de ocupación en la Subzona 2, se espacializan en el *Mapa 9. Proyectos estratégicos*, que protocoliza con el presente Decreto, así:

PROYECTOS FISICOS						
Programas	Proyecto	Nombre proyecto estratégico	Descripción	Sistema público y colectivo	Plazo	¿Quién?
Ambiental y de paisaje						
Cambio climático	Implementación de la batería de indicadores ambientales propuesto para la subzona basados en el eourbanismo	Implementación de la batería de indicadores ambientales propuesto para la subzona basados en el eourbanismo	Aplicar y medir en todo el proyecto urbano el avance y estado de cumplimiento de los indicadores del eourbanismo definidos para la subzona, esto con el fin de mitigar el impacto ambiental y promover a su vez nuevas dinámicas urbanas entorno al desarrollo	Total del polígono	Continuo	Municipio

PROYECTOS FISICOS									
Programas	Proyecto	Nombre proyecto estratégico	Descripción	Sistema público y colectivo	Plazo	¿Quién?			
Programa de Seguridad Vial y Gestión del Tránsito	Gestión de la movilidad al interior del polígono	Gestión de la movilidad al interior del polígono	Gestionar nuevas políticas, diseños, proyectos y estudios de regulación del tránsito en la subzona, a partir de pilotos tecnológicos y estrategias de mitigación de impacto ambiental que generan los modos de transporte motorizados	Total del polígono	Continuo	Municipio			
Gestión integral del sistema orográfico y del patrimonio ecológico y paisajístico	Articulación e implementación de la estrategia municipal para desarrollar el turismo de naturaleza responsable con énfasis en paisaje	Consolidar enlaces y nodos ecológicos patrimoniales como paseos urbanos que evoquen la memoria histórica y cultural de la subzona	Promover y rescatar el concepto de 'paisaje' en la ciudad, a partir de la recuperación de la memoria histórica y el patrimonio material e inmaterial de las comunidades del sector	Total del polígono	Continuo	Operador			
Espacio público*									
Generación de nuevas áreas a incorporar en el sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro	Creación de 'La espina verde' la cual es considerada la estrategia principal para la consolidación de la red de espacios de uso público dentro de la subzona 2	Espina verde'	Creación de una red de espacios públicos verdes urbanos que complemente el sistema actual de la ciudad, soportando en compañía de la red de equipamientos, las necesidades de la población actual y futura de la subzona en términos de esparcimiento y recreación.	JN 9 AR	Corto	Operador			
				JN 14 AR	Corto	Operador			
				JN 17 AR	Mediano	Operador			
				JN 16 AR	Mediano	Operador			
				JN 27 AR	Mediano	Operador			
				JN 28 AR	Mediano	Operador			
	Generación y mejoramiento de espacios públicos de orden local en los planes parciales Z1_R_10; Z3_R_11; Z3_R_12	Parque complementario a Complejo Medellinnovation	Parque El Chagualo	Crear una zona de espacio público que potencie el corredor vía Avenida Ferrocarril como un boulevard urbano	CH 23 AR	Corto	Operador		
					Glorieta de EP proyectado	Mediano	Operador		
						CH 25 AR	Corto	Operador	
					Espacio público complementario al puente de Barranquilla	Espacio público apto, que concentre y soporte las actividades de recreación y servicios de la población de la Universidad de Antioquia	CH35 AR	Largo	Operador
							CH 36 AR	Largo	Operador
					Parque recreativo complementario al acceso de Las Mujeres - Jardín Botánico	Adecuar las zonas aledañas inmediatas al jardín botánico, con el fin de promover nuevas actividades complementarias a su uso actual y garantizando a su vez el acceso e inclusión urbana de toda la población de los barrios cercanos	SP 32 AR	Largo	Operador
							Parque recreativo Barrio San Pedro	Adecuar y proteger las fuentes de agua y retiros de quebrada, a través de la generación de espacio público local. El cual suplirá las necesidades de la población actual y futura en términos de zonas de esparcimiento y recreación.	SP 10 AR

PROYECTOS FISICOS						
Programas	Proyecto	Nombre proyecto estratégico	Descripción	Sistema público y colectivo	Plazo	¿Quién?
Generación de nuevas áreas a incorporar en el sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro	Generación y mejoramiento de espacios públicos de orden local en los planes parciales Z1_R_10; Z3_R_11; Z3_R_12	Parque complementario Estación metroplús Barrio Chagualo	Fortalecer las centralidades y las dinámicas que se generan entorno a las estaciones de transporte público masivo, con el fin de promover el uso y disfrute de estas.	CH 22 AR	Largo	Operador
				CH 15 AR	Largo	Operador
		Parque El Faro -Barrio El Chagualo	Crear una zona de espacio público intermedia que sirva tanto a la población futura y actual del polígono, como a la población vecina del mismo, debido al déficit de espacio público que posee en la actualidad	CH 28 AR	Largo	Operador
	Generación de espacios públicos de alta representatividad y cobertura metropolitana.	Creación de un nuevo espacio público de libre acceso donde se garantice la protección patrimonial natural y arquitectónica donde se integre el Parque Norte y U de A	Promover la apertura de los grandes equipamientos de ciudad, con el fin de destinar las áreas públicas y comunes de los mismos para el disfrute y recreación de la comunidad en general	4060010001 - 4170020001 -4170020002	Largo	Municipio

\*Los proyectos estratégicos de espacio público, equipamiento y patrimonio, entre otros, en las áreas de conservación, consolidación y API, serán los definidos por su respectivo instrumento normativo el cual se encuentra previamente adoptado.

Equipamientos*						
Inclusión social a la economía del conocimiento	Centro de formación para la inclusión económica Jesús Nazareno	Centro de formación para la inclusión económica Jesús Nazareno	Creación de un equipamiento que contenga programas que apoyen el desarrollo de la economía local existente, fomentando su adaptación y organización futura a la demanda de la población proyectada.	JN 17 AR	Mediano	Operador
	Centro de generación de capacidades Ct+i Jesús Nazareno	Centro de generación de capacidades Ct+i Jesús Nazareno	Generación de un espacio a nivel local que permita el acceso de la población a diversos servicios de formación, acceso y apropiación de las nuevas tecnologías, la ciencia y la innovación	JN 1 AR	Largo	Operador
Bienestar social y comunitario	Centro de integración Barrial Jesús Nazareno	Centro de integración Barrial Jesús Nazareno	Creación de un equipamiento de carácter local que responda a las necesidades actuales y futuras del territorio y promuevan las relaciones de vecindad o vida de barrio	JN 16 AR	Mediano	Operador
	Área de pago para equipamiento en el Barrio San Pedro del Plan Parcial Sevilla	Área de pago para equipamiento en el Barrio San Pedro del Plan Parcial Sevilla	Equipamiento que surge a partir de las obligaciones urbanísticas definidas en el Decreto 0674 del 2010	SP 1 AME PN	Corto	Plan Parcial Sevilla - Operador
	Centro de integración Barrial Chagualo	Centro de integración Barrial Chagualo	Creación de un equipamiento de carácter local que responda a las necesidades actuales y futuras del territorio y promuevan las relaciones de vecindad o vida de barrio	CH 25 AR	Corto	Operador
	Centro de integración Barrial San Pedro	Centro de integración Barrial San Pedro	Creación de un equipamiento de carácter local que responda a las necesidades actuales y futuras del territorio y promuevan las relaciones de vecindad o vida de barrio	SP 10 AR	Corto	Operador

\*Los proyectos estratégicos de espacio público, equipamiento y patrimonio, entre otros, en las áreas de conservación, consolidación y API, serán los definidos por su respectivo instrumento normativo el cual se encuentra previamente adoptado.

Infraestructura vial y de servicios públicos\*

PROYECTOS FISICOS						
Programas	Proyecto	Nombre proyecto estratégico	Descripción	Sistema público y colectivo	Plazo	¿Quién?
Servicios Públicos y proyectos estratégicos	Piloto de infraestructuras sobre la Carrera Carabobo	Piloto de infraestructuras sobre la Carrera Carabobo	Implementación del primer piloto de infraestructuras inteligentes en la ciudad (segmento del modelo conceptual general de infraestructuras), con el fin de promover un cambio en el modelo operativo y conceptual de los servicios públicos según las necesidades del siglo XXI tanto ambiental como tecnológicamente.	Carrera Carabobo entre la Calle 77 y la Calle 58 / Avenida León de Greiff	Corto	Municipio + Operador
Programa asociado a los peatones	Implementación de paso peatonal sobre Calle 67 / Barranquilla entre U de A y El Chagualo	Reemplazo del puente peatonal sobre la Carrera Barranquilla, que garantice la accesibilidad universal y la seguridad de los peatones.	Reemplazo del puente peatonal sobre la Carrera Barranquilla, que garantice la accesibilidad universal y la seguridad de los peatones.	Calle 67 x calle 66 A	Largo	Municipio + Operador
Programa de Proyectos Viales en el Municipio	Gestión de la movilidad al interior del polígono	Solución vial sobre el giro a la izquierda en Calle 67 x Cra 55	Solucionar el actual problema vial del giro a la izquierda en Calle 67 x Cra 55	Calle 67 x Cra 55 (Av. Ferrocarril)	Corto	Municipio + Operador
		Proyecto vial entre Barrio Moravia y Parque Explora	Gestionar a partir del estudio de movilidad realizado, un nuevo proyecto vial que solucione los problemas de conexión con el norte de la ciudad los cuales se centralizan en el polígono de la subzona Distrito Medellinnovation	Calle 77 x Cra 52 con Cundinamarca	Corto	Municipio (Macroproyecto Rio Norte) + Operador
		Infraestructura vial y de servicios públicos**	Implementación del modelo conceptual de infraestructuras inteligentes para la subzona, el cual potencia la consolidación de corredores verdes y consolida la malla peatonal con énfasis en accesibilidad universal.	60.855 m2	Corto	Operador
		Infraestructura vial y de servicios públicos**		76.085 m2	Mediano	Operador
		Infraestructura vial y de servicios públicos**		105.178 m2	Largo	Operador
		Infraestructura vial y de servicios públicos**		32.943 m2	Largo	Operador

\*Los proyectos estratégicos de espacio público, equipamiento y patrimonio, entre otros, en las áreas de conservación, consolidación y API, serán los definidos por su respectivo instrumento normativo el cual se encuentra previamente adoptado

\*\*Según los perfiles viales y la infraestructura de servicios públicos adoptados en el presente decreto

**CAPÍTULO II**

**SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES**

**Sección I.**

**Elementos Transversales. Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo**

**ARTÍCULO 178. INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** Con el fin de lograr la adecuada integración y articulación a la estructura ecológica principal definida en el Acuerdo 48 de 2014, se definen los siguientes lineamientos generales, bajo los cuales se logrará, desde

el sistema ambiental y de paisaje, tributar al modelo de ocupación definido para la subzona 2. Estos lineamientos corresponden a:

- 1. Complementación a la Estructura Ecológica.** Fundamentado en la premisa de conectividad definida en el Acuerdo 48 de 2014, como una de las apuestas centrales de la Estructura Ecológica, el Distrito Medellinnovation complementará la conectividad de ciudad a escala local, para generar una alta calidad ambiental con grandes impactos a través de la creación de corredores locales con vocaciones específicas.

El desarrollo espacial del componente vegetal urbano en el Distrito, responde a la relación de enlaces,

fragmentos y nodos, los cuales están jerarquizados y caracterizados según sus diferentes vocaciones y funciones dentro del Documento Técnico de Soporte y el *Mapa 13. Propuesta ambiental y paisajística (Estructura Ecológica Complementaria)*, que se protocoliza con el presente Decreto.

De esta forma, se busca obtener la máxima eficiencia espacial y funcional de la infraestructura verde, construyendo espacios públicos de alta calidad que tributen a la estructura principal de la ciudad en temas ecológicos, de espacio público, patrimoniales entre otros.

Las intervenciones sobre los elementos de la Estructura Ecológica complementaria del Distrito, deberán consultar los criterios establecidos en el Documento Técnico de Soporte.

- 2. Protección del Acuífero para el favorecimiento de la recarga.** Las intervenciones urbanísticas en el Distrito, deberán implementar medidas que permitan reducir los impactos negativos que pueden generar en los acuíferos, referidos principalmente al manejo del agua y el nivel freático. Por lo tanto, se llevarán a cabo intervenciones del suelo en tres niveles: subterráneo, a nivel y en altura, con el fin de favorecer la permeabilidad del suelo y por ende la recarga del acuífero.

Se deberán mantener los flujos naturales del agua subterránea en el Distrito, con el fin de proteger los ecosistemas acuáticos presentes en el Jardín Botánico y el Parque Norte, a través de la implementación de estrategias que minimicen la impermeabilización del suelo.

Para la protección del acuífero deberá limitarse el desarrollo de sótanos de parqueaderos u otros usos con un máximo de 4 metros de profundidad paralelo a la topografía actual del terreno. Se acogerá paralelamente las directrices establecidas por el autoridad ambiental en todos los ámbitos.

- 3. Planificar los nuevos desarrollos y Diseñar el espacio público desde el concepto de Paisaje:** El desarrollo de la propuesta paisajística y de medio ambiente para el Distrito se basa en el eco urbanismo, concepción urbana dentro de la cual, la infraestructura verde se convierte en parte fundamental de la planificación y gestión del lugar, procurando un equilibrio entre lo natural y lo antrópico.

Para ello, en la ejecución del planeamiento, el operador urbano y los demás agentes públicos y privados, velarán por una adecuada concreción de la norma de usos del suelo que preserve e integre la calidad del paisaje y los rasgos de identidad del territorio, protegiendo con los nuevos desarrollos, el valor patrimonial, ecológico, cultural y paisajístico de la zona.

Igualmente, propenderán por dar continuidad e integrar los espacios de interés natural, espacios libres urbanos, corredores ecológicos, y otras áreas estratégicas de conservación para la biodiversidad y la conectividad ecológica, incluyendo hábitats de interés comunitario, de acuerdo a los criterios establecidos para ello en el *Documento Técnico de Soporte y sus respectivos anexos técnicos*.

- 4. Optimización del metabolismo urbano, como apuesta de adaptación y mitigación al cambio climático.** Con el fin de aumentar la eficiencia urbana, los nuevos desarrollos inmobiliarios vincularán estrategias que permitan reducir los consumos energéticos, las emisiones contaminantes, el ruido, el sellado e impermeabilización del suelo y el consumo de agua.

La implementación de la Subzona 2 deberá enmarcarse en el aumento de la diversidad y la mezcla de usos del suelo, con el fin de mejorar la funcionalidad y proximidad urbana, asociada a las actividades de ciencia, tecnología e innovación, que aporten valor agregado al desarrollo, en términos de menor y mas eficiente consumo de recursos.

**ARTÍCULO 179. PROPUESTA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.** Con el fin de desarrollar los lineamientos de integración a la Estructura Ecológica Principal del Distrito, la implementación del Macroproyecto en la Subzona 2 incorporará la propuesta ambiental y paisajística establecida en el Documento Técnico de Soporte en el *Mapa 13. Propuesta ambiental y paisajística (Estructura Ecológica Complementaria)*, el cual consiste en una red de espacios verdes interconectados, tanto privados como públicos, que se articulan al sistema de espacio público, movilidad e infraestructura del sector y la ciudad, configurando grandes bloques de manzanas o súper manzanas, de manera armónica y garantizando la calidad de los diferentes ambientes urbanos.

Igualmente, en la definición y clasificación de los corredores que conforman el sistema público y colectivo, se definen diversas tipologías de corredores, nodos, elementos verdes, árboles y jardines que permitirán desarrollar el proyecto equilibradamente. Estas tipologías deberán consultarse en el *Documento Técnico de Soporte y sus respectivos anexos técnicos*.

Las dimensiones determinadas para las tipologías de corredores están contenidas dentro de la propuesta de secciones viales para la subzona 2 y son definitivas. Su localización y dimensión deberá ser concretada por el operador urbano en la sección pública.

Para el Sistema de Ocupación del espacio privado, el Operador Urbano y los desarrolladores inmobiliarios, implementarán las estrategias relacionadas con el Componente Verde en Altura, Verde Vertical y Agricultura Urbana, que permitan incentivar las construcciones sostenibles certificadas bajo procesos de eco eficiencias, que vinculen intervenciones en fachadas, cubiertas y

demás componentes de la edificación, con vegetación, que contribuyan a la conformación de estratos de verde en diferentes alturas, brindando variedad de nichos para la biodiversidad. La agricultura urbana al interior del Distrito deberá desarrollarse dentro y sobre edificios que dispongan de terrazas o espacios en altura con amplitud, en donde se puedan establecer planes de manejo adecuados para este tipo de prácticas.

**ARTÍCULO 180. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.** De acuerdo con el diagnóstico de los aspectos geotécnicos, se considera la totalidad del área de intervención como apta para la urbanización sin ningún tipo de restricciones, excepto las que se dispongan en los estudios de suelos de soporte de cada licencia de construcción, en cumplimiento de las normas vigentes. La aptitud geológica para la ocupación del suelo en la subzona 2, está contenida en el *Mapa 03. Aptitud Geológica*, del Diagnóstico, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

## Sección II

### Sistema Público y Colectivo

#### Subsección 1

##### Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

**ARTÍCULO 181. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO PARA LA SUBZONA 2.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 66 y 458, numeral 1, literal a); el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro de la Subzona 2, existente y proyectado, que corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, se precisa, adiciona y complementa, de acuerdo a las siguientes disposiciones y al *Mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

**ARTÍCULO 182. CRITERIOS DE MANEJO COMPLEMENTARIOS.** Sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, para la intervención en los elementos del espacio público en la subzona 2, se aplicarán los siguientes criterios complementarios:

1. Con el fin de consolidar la estrategia **espina verde** para la generación del espacio público entre las carreteras Carabobo y Av. Del Ferrocarril, el operador urbano impulsará los desarrollos inmobiliarios que permitirán generar los aportes en suelo y dinero asociados a dichos espacios públicos.
2. Los espacios públicos desarrollados en la subzona deberán cumplir con las secciones públicas propuestas para la subzona en el presente decreto y con los elementos técnicos definidos en el Manual de Espacio Público (MEP) de la Ciudad.
3. En las áreas de espacio público catalogadas como ecoparques, se deberán acoger los criterios a determinados por el Artículo 76 del acuerdo 048 del 2014.
4. El espacio público de esparcimiento y encuentro en la subzona, deberá generar múltiples atmosferas urbanas, las cuales deben ser propicias para realizar pilotos tecnológicos que fortalezcan el ecosistema de la innovación, y se sirvan de los servicios 'Distrito' como la fibra óptica, los puntos de información interactiva, internet, instalaciones temporales de arte digital, entre otros.
5. Los elementos que constituyan el espacio público, deberán propiciar el contacto con la naturaleza contribuyendo a su vez a la inclusión de tecnologías y materiales ambientalmente amigables que creen espacios que generen apropiación por parte de la comunidad.
6. Los espacios públicos deberán promover la inclusión de grandes zonas verdes y parques que ayuden a la disminución del 'urban heat island' o islas de calor y promuevan actividades recreativas como soporte al uso de la vivienda.
7. Los espacios de uso público que se generen al interior de las edificaciones podrán promover las terrazas verdes, muros verdes o zonas de pequeñas huertas urbanas según lo definido en la norma tipológica para la subzona y el Documento Técnico de Soporte y sus respectivos anexos técnicos.
8. Las nuevas zonas de espacio público, deberán contener un diseño flexible coherente con el modelo de ocupación y planteamiento urbanístico del Distrito, asegurando que se puedan desarrollar en ellas, actividades diversas que promuevan la identidad de cada barrio según su memoria histórica y las nuevas actividades económicas.
9. Los nuevos espacios públicos deberán fortalecer la creación de anillos peatonales con actividades recreativas diversas, que conecten las áreas de espacio público de la subzona, promoviendo rutas verdes dentro del Distrito, y soportando los modos de transporte no motorizado, los lugares de estancia y los servicios complementarios al esparcimiento y el encuentro ciudadano.
10. Los espacios públicos objeto de actuaciones de mantenimiento o mejoramiento, deberán promover la atracción de población y asegurar el confort y accesibilidad universal en toda su área.
11. La vegetación que haga parte de los espacios públicos proyectados, deberá contribuir a la consolidación de la estructura ecológica principal y complementaria de la ciudad, y deberá soportarse en el plan maestro ambiental y paisajístico para la Subzona 2 Distrito Medellíninnovation que hace parte del Documento Técnico de Soporte de la formulación del instrumento para la Subzona.

**ARTÍCULO 183. ÁREAS PARA LA GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN LA SUBZONA 2.** En la subzona 2. Distrito Medellinnovation y bajo el modelo de ocupación establecido, el cual busca consolidar el proyectado para la ciudad por medio del Acuerdo 048 de 2014, se identifican 500 lotes privados para ser vinculados al subsistema

de espacio público y esparcimiento, los cuales configuran, junto con los planteamientos de las demás variables urbanas, el sistema público y colectivo de todo el polígono, tal y como se configuran en el *Mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z1_R_10	4080100020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	1,1
Z1_R_10	4080010014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	1,4
Z1_R_10	4080130008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	1,4
Z1_R_10	4080120018	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	1,4
Z1_R_10	4080120007	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	1,6
Z1_R_10	4080100002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	1,7
Z1_R_10	4080100015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	1,8
Z1_R_10	4080120017	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	1,8
Z1_R_10	4080130046	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	1,9
Z1_R_10	4080130004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	2,0
Z1_R_10	4080120047	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	2,1
Z1_R_10	4080130010	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	2,2
Z1_R_10	4080130011	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	2,2
Z1_R_10	4080100003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	2,3
Z1_R_10	4080130002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	2,3
Z1_R_10	4080010024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	2,5
Z1_R_10	4080100015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	2,6
Z1_R_10	4080100013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	3,0
Z1_R_10	4080130012	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	3,2
Z1_R_10	4080010028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	3,2
Z1_R_10	4080010016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	3,3
Z1_R_10	4080100029	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	3,5
Z1_R_10	4080120026	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	3,8
Z1_R_10	4080100001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	4,1
Z1_R_10	4080100015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	4,2
Z1_R_10	4080100006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	4,2
Z1_R_10	4080010030	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	4,5
Z1_R_10	4080120031	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	5,9
Z1_R_10	4080100016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	5,9
Z1_R_10	4080100001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	7,0
Z1_R_10	4080100022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	8,0
Z1_R_10	4080100010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	8,5
Z1_R_10	4080120030	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	8,6
Z1_R_10	4080100028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	8,9
Z1_R_10	4080120029	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	9,6

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z1_R_10	4080120032	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	9,7
Z1_R_10	4080100022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	10,0
Z1_R_10	4080100007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	10,2
Z1_R_10	4080120004	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	10,9
Z1_R_10	4080100026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	11,8
Z1_R_10	4080130028	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	12,0
Z1_R_10	4080120033	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	13,0
Z1_R_10	4080120044	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	13,0
Z1_R_10	4080100020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	15,9
Z1_R_10	4080010013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	16,5
Z1_R_10	4080120034	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	17,1
Z1_R_10	4080100028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	17,4
Z1_R_10	4080130005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	18,4
Z1_R_10	4080130043	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	18,6
Z1_R_10	4080130003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	18,6
Z1_R_10	4080120013	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	20,3
Z1_R_10	4080010019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	20,6
Z1_R_10	4080010021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	21,1
Z1_R_10	4080100006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	21,2
Z1_R_10	4080120035	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	21,6
Z1_R_10	4080100004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	21,7
Z1_R_10	4080100002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	21,9
Z1_R_10	4080130027	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	22,0
Z1_R_10	4080120012	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	22,5
Z1_R_10	4080120010	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	23,2
Z1_R_10	4080120011	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	23,3
Z1_R_10	4080010018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	23,3
Z1_R_10	4080100012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	24,2
Z1_R_10	4080010020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	24,3
Z1_R_10	4080100002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	24,8
Z1_R_10	4080100029	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	25,0
Z1_R_10	4080120036	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	25,0
Z1_R_10	4080130038	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	25,8
Z1_R_10	4080120005	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	25,8
Z1_R_10	4080120027	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	26,0
Z1_R_10	4080100011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	26,2
Z1_R_10	4080010018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	27,1
Z1_R_10	4080120037	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	27,7
Z1_R_10	4080010019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	27,7
Z1_R_10	4080130013	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	27,8
Z1_R_10	4080120030	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	28,3
Z1_R_10	4080100021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	28,5

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z1_R_10	4080120009	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	29,2
Z1_R_10	4080120008	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	30,1
Z1_R_10	4080010027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	30,2
Z1_R_10	4080010020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	30,4
Z1_R_10	4080100008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	31,4
Z1_R_10	4080010025	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	32,0
Z1_R_10	4080130039	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	32,7
Z1_R_10	4080100019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	32,8
Z1_R_10	4080120006	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	33,3
Z1_R_10	4080100018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,3
Z1_R_10	4080100005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	33,5
Z1_R_10	4080100009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,8
Z1_R_10	4080100017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	34,8
Z1_R_10	4080100004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	34,8
Z1_R_10	4080100003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	35,3
Z1_R_10	4080010025	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	35,7
Z1_R_10	4080100003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	36,6
Z1_R_10	4080010027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	37,5
Z1_R_10	4080100011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	37,8
Z1_R_10	4080100017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	39,3
Z1_R_10	4080100027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	40,0
Z1_R_10	4080120051	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	40,4
Z1_R_10	4080010026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	40,8
Z1_R_10	4080010021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	41,6
Z1_R_10	4080100001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	41,9
Z1_R_10	4080130001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	42,0
Z1_R_10	4080120014	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	42,1
Z1_R_10	4080100016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	44,5
Z1_R_10	4080010024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	44,6
Z1_R_10	4080100010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	45,1
Z1_R_10	4080100028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	45,3
Z1_R_10	4080010028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	45,7
Z1_R_10	4080010026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	46,4
Z1_R_10	4080010015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	46,7
Z1_R_10	4080100027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	47,1
Z1_R_10	4080100014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	48,1
Z1_R_10	4080120041	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	48,7
Z1_R_10	4080010025	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	50,9

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z1_R_10	4080120038	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	52,0
Z1_R_10	4080010020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	52,1
Z1_R_10	4080130004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	53,5
Z1_R_10	4080100005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	53,6
Z1_R_10	4080010022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	55,2
Z1_R_10	4080130005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	56,4
Z1_R_10	4080120042	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	56,7
Z1_R_10	4080010014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	58,7
Z1_R_10	4080010030	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	60,2
Z1_R_10	4080100006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	60,6
Z1_R_10	4080010023	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	62,1
Z1_R_10	4080010026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	64,0
Z1_R_10	4080010029	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	67,4
Z1_R_10	4080130021	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	70,2
Z1_R_10	4080130045	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	70,3
Z1_R_10	4080010022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	71,0
Z1_R_10	4080100019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	71,2
Z1_R_10	4080100027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	71,2
Z1_R_10	4080010021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	72,0
Z1_R_10	4080120040	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	72,8
Z1_R_10	4080010016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	74,2
Z1_R_10	4080130022	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	75,8
Z1_R_10	4080130006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	76,4
Z1_R_10	4080010017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	76,8
Z1_R_10	4080120043	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	77,5
Z1_R_10	4080010024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	77,6
Z1_R_10	4080120039	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	77,8
Z1_R_10	4080130014	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	80,4
Z1_R_10	4080130025	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	85,3
Z1_R_10	4080100015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	85,3
Z1_R_10	4080100014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	87,8
Z1_R_10	4080100007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	87,9
Z1_R_10	4080100020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	88,5
Z1_R_10	4080010029	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	90,6
Z1_R_10	4080120048	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	94,1
Z1_R_10	4080100016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	97,3
Z1_R_10	4080130026	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	98,2
Z1_R_10	4080100018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	98,2
Z1_R_10	4080130023	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	98,8
Z1_R_10	4080100013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	100,0

Poligono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z1_R_10	4080100017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	102,0
Z1_R_10	4080010030	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	103,1
Z1_R_10	4080130019	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	105,4
Z1_R_10	4080130016	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	108,2
Z1_R_10	4080100029	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	108,4
Z1_R_10	4080100021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	109,5
Z1_R_10	4080130015	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	115,2
Z1_R_10	4080130018	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	115,9
Z1_R_10	4080130017	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	119,8
Z1_R_10	4080130007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	121,4
Z1_R_10	4080010015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	123,3
Z1_R_10	4080130020	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	124,0
Z1_R_10	4080010015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	127,8
Z1_R_10	4080130046	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	128,5
Z1_R_10	4080100007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	131,1
Z1_R_10	4080100013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	134,0
Z1_R_10	4080100014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	139,0
Z1_R_10	4080100024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	147,9
Z1_R_10	4080100026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	153,6
Z1_R_10	4070320016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	154,3
Z1_R_10	4080010014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	159,1
Z1_R_10	4080010013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	163,6
Z1_R_10	4080120028	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	166,2
Z1_R_10	4080130044	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	168,7
Z1_R_10	4080130024	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	172,4
Z1_R_10	4080100025	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	183,7
Z1_R_10	4080130001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	193,0
Z1_R_10	4080100022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	216,2
Z1_R_10	4080100023	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	239,3
Z1_R_10	4080130044	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	253,8
Z1_R_10	4080100012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	332,7
Z1_R_10	4080100012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	431,6
Z1_R_10	4080130045	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	458,1
Z1_R_10	4080100012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	507,2
Z1_R_10	4070320034	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	708,2
Z1_R_10	4070320004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	765,9
Z1_R_10	4070320033	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	841,8
<b>13.891,7</b>								
Z3_R_11	10040150004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	0,3

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_11	10040350019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	3,2
Z3_R_11	10040280021	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	4,9
Z3_R_11	10040350003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	5,8
Z3_R_11	10040150005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	5,9
Z3_R_11	10040350004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	8,9
Z3_R_11	10040350002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	10,4
Z3_R_11	10040350018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	13,9
Z3_R_11	10040240017	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	15,0
Z3_R_11	10040220002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	18,3
Z3_R_11	10040240015	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	20,5
Z3_R_11	10040220003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	22,7
Z3_R_11	10040350005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	24,1
Z3_R_11	10040200011	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	24,6
Z3_R_11	10040220001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	26,0
Z3_R_11	10040280033	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	29,3
Z3_R_11	10040360004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,2
Z3_R_11	10040360003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	34,4
Z3_R_11	10040150001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	36,3
Z3_R_11	10040350011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	37,0
Z3_R_11	10040360005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	42,0
Z3_R_11	10040220009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	42,4
Z3_R_11	10040160006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	42,6
Z3_R_11	10040230006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	43,6
Z3_R_11	10040350006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	44,0
Z3_R_11	10040240020	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	44,7
Z3_R_11	10040350013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	46,9
Z3_R_11	10040240016	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	47,6
Z3_R_11	10040150002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	47,8
Z3_R_11	10040240036	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	49,5
Z3_R_11	10040150003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	50,3
Z3_R_11	10040220014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	51,3
Z3_R_11	10040160004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	51,6
Z3_R_11	10040350012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	53,7
Z3_R_11	10040220004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	54,1
Z3_R_11	10040220005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	55,5
Z3_R_11	10040160005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	55,6

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_11	10040240013	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	56,2
Z3_R_11	10040240019	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	57,6
Z3_R_11	10040160003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	59,4
Z3_R_11	10040220006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	60,2
Z3_R_11	10040220013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	61,0
Z3_R_11	10040350007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	63,8
Z3_R_11	10040240018	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	64,7
Z3_R_11	10040250001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	65,5
Z3_R_11	10040220010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	66,3
Z3_R_11	10040190011	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	66,4
Z3_R_11	10040250005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	66,9
Z3_R_11	10040220012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	68,9
Z3_R_11	10040160002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	75,6
Z3_R_11	10040240007	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	79,1
Z3_R_11	10040220007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	81,9
Z3_R_11	10040350010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	85,5
Z3_R_11	10040220011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	86,5
Z3_R_11	10040280036	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	86,9
Z3_R_11	10040280040	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	88,2
Z3_R_11	10040280038	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	89,7
Z3_R_11	10040280037	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	93,6
Z3_R_11	10040280005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	96,0
Z3_R_11	10040230005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	96,3
Z3_R_11	10040250011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	103,8
Z3_R_11	10040250004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	106,0
Z3_R_11	10040250010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	115,4
Z3_R_11	10040140005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	119,5
Z3_R_11	10040220008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	121,4
Z3_R_11	10040280026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	123,0
Z3_R_11	10040200005	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	126,7
Z3_R_11	10040250018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	126,8
Z3_R_11	10040350008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	127,1
Z3_R_11	10040280027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	130,7
Z3_R_11	10040240014	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	134,5
Z3_R_11	10040240008	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	145,4
Z3_R_11	10040280007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	149,2

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_11	10040360001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	150,1
Z3_R_11	10040350009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	151,2
Z3_R_11	10040250002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	156,0
Z3_R_11	10040360002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	159,3
Z3_R_11	10040250003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	161,3
Z3_R_11	10040280006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	184,2
Z3_R_11	10040280039	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	193,9
Z3_R_11	10040230004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	197,3
Z3_R_11	10040240034	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	215,8
Z3_R_11	10040140001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	219,8
Z3_R_11	10040280031	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	252,6
Z3_R_11	10040280004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	260,7
Z3_R_11	10040140006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	281,4
Z3_R_11	10040350015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	289,3
Z3_R_11	10040280035	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	293,4
Z3_R_11	10040350017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	295,3
Z3_R_11	10040250018	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	315,7
Z3_R_11	10040190008	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	327,3
Z3_R_11	10040310018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	332,8
Z3_R_11	10040280020	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	339,5
Z3_R_11	10040350014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	359,6
Z3_R_11	10040280044	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	368,9
Z3_R_11	10040280015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	380,1
Z3_R_11	10040280014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	382,2
Z3_R_11	10040280013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	382,3
Z3_R_11	10040280016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	389,4
Z3_R_11	10040240006	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	430,9
Z3_R_11	10040230018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	455,7
Z3_R_11	10040280012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	481,3
Z3_R_11	10040250012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	494,2
Z3_R_11	10040190012	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	521,4
Z3_R_11	10040280003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	534,6
Z3_R_11	10040230001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	613,7
Z3_R_11	10040350016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	667,7
Z3_R_11	10040240032	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	668,5
Z3_R_11	10040200004	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	793,5
Z3_R_11	10040240009	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	829,6

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_11	10040080001	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	7.178,6
<b>25.252,9</b>								
Z3_R_12	10030070008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	1,2
Z3_R_12	10030150006	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	2,2
Z3_R_12	10030160011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	2,6
Z3_R_12	10030150027	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	7,0
Z3_R_12	10030070014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	12,4
Z3_R_12	10030170014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	14,1
Z3_R_12	10030070040	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	15,8
Z3_R_12	10030070012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	16,0
Z3_R_12	10030070011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	18,4
Z3_R_12	10030170009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	23,0
Z3_R_12	10030150002	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	25,3
Z3_R_12	10030070016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	27,6
Z3_R_12	10030060002	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	27,7
Z3_R_12	10030140004	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	30,9
Z3_R_12	10030060010	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	31,9
Z3_R_12	10030160012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	32,4
Z3_R_12	10030170008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	32,8
Z3_R_12	10030140005	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,0
Z3_R_12	10030070013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,4
Z3_R_12	10030060001	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,6
Z3_R_12	10030170027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	33,8
Z3_R_12	10030140006	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	34,0
Z3_R_12	10030140007	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	35,0
Z3_R_12	10030170013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	37,7
Z3_R_12	10030090014	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	39,3
Z3_R_12	10030150012	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	39,3
Z3_R_12	10030060009	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	40,5
Z3_R_12	10030150004	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	46,2
Z3_R_12	10030300004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	48,5
Z3_R_12	10030150024	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	49,4
Z3_R_12	10030150026	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	50,1
Z3_R_12	10030070009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	52,0
Z3_R_12	10030150003	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	52,8
Z3_R_12	10030150013	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	54,9
Z3_R_12	10030170011	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	55,5
Z3_R_12	10030300008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	59,4
Z3_R_12	10030070028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	59,4

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_12	10030090013	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	62,5
Z3_R_12	10030090015	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	62,7
Z3_R_12	10030070039	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	63,8
Z3_R_12	10030070015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	63,9
Z3_R_12	10030070038	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	64,8
Z3_R_12	10030090028	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	65,3
Z3_R_12	10030140008	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	67,4
Z3_R_12	10030300006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	69,9
Z3_R_12	10030090016	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	70,5
Z3_R_12	10030060008	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	70,6
Z3_R_12	10030300010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	72,7
Z3_R_12	10030070017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	73,9
Z3_R_12	10030160001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	77,1
Z3_R_12	10030140018	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	77,7
Z3_R_12	10030150005	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	82,3
Z3_R_12	10030140031	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	83,6
Z3_R_12	10030170015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	87,2
Z3_R_12	10030140030	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	87,5
Z3_R_12	10030150014	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	90,5
Z3_R_12	10030020004	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	91,2
Z3_R_12	10030150011	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	94,8
Z3_R_12	10030140003	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	94,9
Z3_R_12	10030300007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	96,3
Z3_R_12	10030160013	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	98,0
Z3_R_12	10030160002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	99,5
Z3_R_12	10030160010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	101,0
Z3_R_12	10030070036	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	101,5
Z3_R_12	10030070020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	104,4
Z3_R_12	10030140002	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	104,6
Z3_R_12	10030170012	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	105,6
Z3_R_12	10030060007	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	105,8
Z3_R_12	10030160024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	106,9
Z3_R_12	10030060006	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	108,1
Z3_R_12	10030160025	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	110,4
Z3_R_12	10030070021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	110,7
Z3_R_12	10030070010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	111,2
Z3_R_12	10030140017	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	111,8

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_12	10030140035	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	113,1
Z3_R_12	10030140016	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	113,1
Z3_R_12	10030140027	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	113,2
Z3_R_12	10030020003	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	113,8
Z3_R_12	10030070022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	115,5
Z3_R_12	10030090029	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	117,3
Z3_R_12	10030300005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	118,5
Z3_R_12	10030060005	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	122,6
Z3_R_12	10030090005	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	122,9
Z3_R_12	10030170020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	123,2
Z3_R_12	10030060004	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	124,4
Z3_R_12	10030070023	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	125,0
Z3_R_12	10030280011	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	125,0
Z3_R_12	10030140026	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	126,0
Z3_R_12	10030090001	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	128,6
Z3_R_12	10030020006	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	130,6
Z3_R_12	10030090037	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	133,0
Z3_R_12	10030070037	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	133,1
Z3_R_12	10030160022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	133,8
Z3_R_12	10030070035	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	134,7
Z3_R_12	10030070019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	134,7
Z3_R_12	10030170022	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	135,0
Z3_R_12	10030170006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	138,3
Z3_R_12	10030170021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	141,0
Z3_R_12	10030160015	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	143,9
Z3_R_12	10030170025	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	144,3
Z3_R_12	10030140001	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	145,0
Z3_R_12	10030150025	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	147,0
Z3_R_12	10030170007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	148,3
Z3_R_12	10030080027	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	150,9
Z3_R_12	10030140040	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	151,8
Z3_R_12	10030170016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	153,2
Z3_R_12	10030060003	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	156,1
Z3_R_12	10030160014	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	158,6
Z3_R_12	10030140036	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	160,1
Z3_R_12	10030280002	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	160,4

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_12	10030160020	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	161,9
Z3_R_12	10030280003	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	162,2
Z3_R_12	10030160019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	167,0
Z3_R_12	10030170010	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	167,3
Z3_R_12	10030140028	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	167,8
Z3_R_12	10030270003	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	169,7
Z3_R_12	10030170024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	171,0
Z3_R_12	10030170018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	171,8
Z3_R_12	10030150016	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	173,8
Z3_R_12	10030170001	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	174,2
Z3_R_12	10030160016	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	174,9
Z3_R_12	10030080028	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	175,3
Z3_R_12	10030150010	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	176,5
Z3_R_12	10030170019	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	177,5
Z3_R_12	10030160017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	180,0
Z3_R_12	10030160018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	182,6
Z3_R_12	10030090032	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	182,8
Z3_R_12	10030170023	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	184,2
Z3_R_12	10030170005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	185,7
Z3_R_12	10030160021	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	188,1
Z3_R_12	10030160007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	189,4
Z3_R_12	10030160005	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	190,2
Z3_R_12	10030270016	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	190,8
Z3_R_12	10030140034	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	191,8
Z3_R_12	10030270014	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	194,7
Z3_R_12	10030090033	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	194,9
Z3_R_12	10030080007	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	195,1
Z3_R_12	10030090027	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	195,3
Z3_R_12	10030270002	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	196,7
Z3_R_12	10030300009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	196,9
Z3_R_12	10030170026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	198,1
Z3_R_12	10030070018	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	199,6
Z3_R_12	10030160008	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	199,6
Z3_R_12	10030160009	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	201,7
Z3_R_12	10030160006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	211,9
Z3_R_12	10030140038	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	222,1

Polígono de tratamiento	CBML	Subtipo	Categoría	Subcategoría	Orden	Jerarquía	Tipo Lote	Area(m2)
Z3_R_12	10030170002	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	224,8
Z3_R_12	10030160023	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	225,7
Z3_R_12	10030160004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	226,0
Z3_R_12	10030080031	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	226,7
Z3_R_12	10030080006	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	229,7
Z3_R_12	10030080026	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	232,6
Z3_R_12	10030170017	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	233,4
Z3_R_12	10030070024	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	233,9
Z3_R_12	10030090039	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	275,3
Z3_R_12	10030090004	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	278,2
Z3_R_12	10030280001	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	286,9
Z3_R_12	10030280009	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	300,5
Z3_R_12	10030090036	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	319,6
Z3_R_12	10030170004	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	345,4
Z3_R_12	10030140032	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	350,9
Z3_R_12	10030080030	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel vecinal- Veredal	Privado	362,7
Z3_R_12	10030280010	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	395,6
Z3_R_12	10030090003	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	398,9
Z3_R_12	10030140033	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	409,2
Z3_R_12	10030090034	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	453,2
Z3_R_12	10030090035	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	453,3
Z3_R_12	10030020005	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	473,2
Z3_R_12	10030160003	Parque	Parque Recreativo	Parque Recreativo Pasivo	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	522,8
Z3_R_12	10030090031	Plaza	Plazuela	Plazuela	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	566,3
Z3_R_12	10030270001	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	569,8
Z3_R_12	10030030001	Plaza	Plazoleta	Plazoleta	Local	Nivel barrial- Suburbano Nivel 2	Privado	913,9
<b>64.619,8</b>								

Las disposiciones relativas la gestión e implementación que deberán adelantar el operador urbano y los demás agentes privados, para la vinculación efectiva de estos inmuebles al Sistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, se establece en las disposiciones de los sistemas institucionales y de gestión del macroproyecto y la subzona, contenidas en el presente Decreto.

El porcentaje en área destinada para el espacio público sobre los lotes privados, deberá ser la definida por el *Mapa 02 Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del Macroproyecto que se protocoliza con el presente Decreto.

Los espacios públicos que conforman el Subsistema en la Subzona 2, serán objeto de las actuaciones de generación, restitución, mejoramiento y mantenimiento, en los términos del artículo 74 del Acuerdo 48 de 2014 y según la clasificación contenida en apartado correspondiente a la Formulación del Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

**ARTÍCULO 184. USOS Y APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS DE LOS INMUEBLES DEL ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO.** Para los predios localizados al interior del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro definido en el *Mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del

macroproyecto, que se protocoliza con el presente decreto, hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano, aplicara de manera transitoria lo establecido en los artículos 254 y 289 del Acuerdo 048 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

## Subsección 2

### Subsistema de Equipamientos

**ARTÍCULO 185. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 95 y 458, numeral 1, literal a); el Subsistema de Equipamientos de la Subzona 2, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo a las siguientes disposiciones y al *Mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*,

de la formulación del macroproyecto y en los mapas Estructura del Espacio Público y los Equipamientos, de cada plan parcial, que se protocolizan con el presente Decreto.

**ARTÍCULO 186. CONFORMACIÓN DEL SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS EN LA SUBZONA 2.** En la subzona 2 Distrito Medellinnovation y bajo el modelo de ocupación establecido, el cual busca consolidar el proyectado para la ciudad por medio del Acuerdo 48 de 2014, se identifican y precisan los equipamientos existentes y proyectados, los cuales configuran, junto con los planteamientos de las demás variables urbanas, el sistema público y colectivo de todo el polígono, tal y como se configuran en el *Mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLINNOVATION						
DEFINICIÓN	CLASIFICACIÓN					
	CATEGORÍA	COMPONENTE	TIPO	ORDEN	NIVEL	EQUIPAMIENTOS
DEFINICIÓN DEL SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EQUIPAMIENTOS BÁSICOS SOCIALES (EBS)	Equipamientos de Educación (ED)	Educación Básica	Local	Zonal, barrial y vecinal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Institución Educativa Javiera Londoño</li> <li>• Colegio Adventista Simón Bolívar</li> <li>• Institución Educativa Tulio Ospina</li> </ul>
			Educación Superior	General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio de Extensión Universidad de Antioquia</li> <li>• Fundación Universitaria Claretiana</li> <li>• Facultad de Medicina - U. De A</li> <li>• Facultad de Odontología - U. De A</li> <li>• Facultad de Enfermería - U. De A</li> <li>• Sede de Investigación Universitaria-SIU + Fac. de Salud Pública U. De A</li> <li>• Instituto Tecnológico Metropolitano - ITM Universidad de Antioquia</li> </ul>
		Equipamientos de Salud (SA)	Equipamientos de Primer Nivel de Atención	Local	Zonal, Barrial y vecinal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I.P.S U. De A</li> <li>• Centro Integral de Servicios Ambulatorios para la Mujer y la Familia</li> </ul>
			Equipamientos de Segundo Nivel de Atención	Local	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medicáncer</li> </ul>
			Equipamientos de Tercer Nivel de Atención	General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hospital Universitario San Vicente de Paúl</li> <li>• Clínica León XIII</li> </ul>
		Equipamientos de Recreación y Deporte (RE)	Equipamiento Recreativo	General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque Norte J. E. Valderrama - Estadio Cincuentenario</li> </ul>
			Equipamiento de Desarrollo Deportivo Integral	Local	Zonal-Corregimental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SP 1 AME PN (Suelo de cesión para equipamiento de PP Sevilla)</li> </ul>

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLINNOVATION							
DEFINICIÓN	CLASIFICACIÓN						
	CATEGORÍA	COMPONENTE	TIPO	ORDEN	NIVEL	EQUIPAMIENTOS	
DEFINICIÓN DEL SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EQUIPAMIENTOS BÁSICOS SOCIALES (EBS)	Equipamientos Culturales (CU)	Centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología	General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe</li> <li>Ruta N</li> <li>Parque del Emprendimiento</li> <li>MOVA - Centro de Innovación para el Maestro</li> <li>Planetario Municipal - "Jesús Emilio Ramírez"</li> <li>Parque Explora</li> </ul>	
			Centros de promoción y divulgación artística y cultural	General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Casa de la Música</li> </ul>	
	EQUIPAMIENTOS BÁSICOS COMUNITARIOS (EBC)	Equipamientos Comunitarios (CM)	Equipamientos de educación para el trabajo y el desarrollo humano		General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parque de la Vida</li> <li>Centro de integración y formación para la inclusión económica Barrio Jesús Nazareno</li> <li>Centro de integración y formación para la inclusión económica Barrio Chagualo</li> <li>Centro de generación de capacidades Ct+i Barrio Jesús Nazareno</li> <li>Centro de integración y formación para la inclusión económica Barrio San Pedro</li> </ul>
							Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios
		Equipamientos de Culto (CL)	Equipamientos para el Culto		Local	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parroquia de Jesús Nazareno</li> <li>Templo Parroquial de San Gregorio Magno</li> <li>Iglesia Bautista Prado Centro</li> </ul>
	EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA (ESC)	Equipamientos para la Administración de Justicia (AJ)	Administrativos		General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidad Permanente de Justicia del Bosque</li> </ul>
	EQUIPAMIENTOS DE INFRA-ESTRUCTURAS (EII)	Equipamientos para el Transporte (TT)	Equipamientos para la prestación de los servicios públicos (SP)	Equipamientos para el aseo	General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro de Acopio y Comercialización Prado - Sec. Del Medio Ambiente</li> </ul>
			Equipamientos para el Transporte Público Colectivo y Masivo		General	Supramunicipal-Municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estación Metroplus Línea 1 Ruta N - UdeA,</li> <li>Estación Metroplus Línea 1 Chagualo,</li> <li>Estación Metro Línea A Prado,</li> <li>Estación Metroplus Línea 1 San Pedro,</li> <li>Estación Metro Línea A Universidad</li> </ul>

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLINNOVATION						
DEFINICIÓN	CLASIFICACIÓN					
	CATEGORÍA	COMPONENTE	TIPO	ORDEN	NIVEL	EQUIPAMIENTOS
DEFINICIÓN DEL SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EQUIPAMIENTOS DE INFRA-ESTRUCTURAS (EII)		Otros Equipamientos de Transporte: Estación de Intercambio Modal (EIM)	General	Supramunicipal-Municipal	• Estación Metro Línea A Hospital
		Equipamientos Sanitarios (SN)	Cementerios humano	General	Supramunicipal-Municipal	• Cementerio San Pedro

Las disposiciones relativas a la gestión que deberá adelantar el operador urbano y los demás agentes privados, para la vinculación efectiva de estos inmuebles al Subsistema de Equipamientos, se establece en las disposiciones de los sistemas institucionales y de gestión, del presente Decreto.

**ARTÍCULO 187. CRITERIOS DE MANEJO COMPLEMENTARIOS.** Sin perjuicio de los establecidos en los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014; para la intervención en los equipamientos de la subzona 2, se aplicarán los siguientes criterios complementarios en conjunto con lo definido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos técnicos correspondientes:

1. Contribuir a la consolidación de la estrategia **espina verde**, entre las carreras Carabobo y Av. Del Ferrocarril, localizando allí la mayor parte de los equipamientos públicos y privados con características emblemáticas, potenciando la arquitectura local y creando un núcleo fuerte de servicios para el Distrito y los barrios que lo conforman.
2. En las plantas bajas de los edificios, se deberá permitir el flujo de la población hacia espacios interiores, aumentando de esta manera la seguridad del lugar en un ámbito público y semipúblico más rico y más vívido, donde se difumine el límite entre el espacio privado y el espacio público, generando diversidad espacial y mayor permeabilidad.
3. Los nuevos equipamientos deberán asegurar espacios flexibles con el fin de adaptarse a las dinámicas del Distrito. Estos espacios, responden a las cambiantes dinámicas y usos del lugar. Este concepto debe prever la resiliencia en el diseño arquitectónico del espacio a fin de que se adapten a las necesidades técnicas y programáticas del momento.
4. Las nuevas propuestas de equipamientos deberán potenciar la diversidad en las actividades y usos, con el fin de asegurar espacios mixtos para fomentar relaciones laborales y habitacionales que mejoren la sostenibilidad, diversidad e interacción social. Esto con el fin de evitar proyectos de uso individual, y baja densidad que impliquen un uso ineficiente del suelo
5. El diseño de los equipamientos deberá aportar a la estrategia de eco-urbanismo al interior de la subzona, a través de terrazas verdes, muros verdes, y zonas aptas para la creación de pequeñas huertas urbanas

6. Los nuevos equipamientos deberán tener un diseño diferenciador en congruencia con el diseño del planeamiento urbano del Distrito, potenciando las características ambientales, históricas, sociales y culturales del lugar y su identidad
7. El diseño del equipamiento deberá concebir zonas permanentes de uso público que fortalezcan las dinámicas barriales y apropiación por parte de los habitantes del sector
8. El desarrollo técnico del equipamiento deberá permitir la inclusión de nuevas tecnologías que se sirvan de los diversos servicios públicos planteados para el Distrito
9. El diseño del equipamiento deberá ser altamente sostenible
10. A nivel programático, los equipamientos del Distrito deberán incluir espacios polivalentes que permitan el desarrollo de diferentes actividades como apoyo a los procesos y dinámicas variables de la innovación

**ARTÍCULO 188. LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.** Los equipamientos propuestos deberán localizarse sobre las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas de los planes parciales de la subzona definidos por el presente macroproyecto. En todo caso, la destinación del equipamiento estará a cargo del Operador Urbano, quien acogerá la localización sugerida en el artículo *conformación del subsistema de equipamientos en la subzona 2* del presente decreto.

**Parágrafo 1.** En caso tal de que el Operador Urbano, debido a las dinámicas sociales de la subzona, requiera hacer un cambio en el programa del equipamiento, podrá hacerlo siempre y cuando esté avalado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

**Parágrafo 2.** Cualquier equipamiento, bien sea público o privado que se desarrolle al interior de la subzona 2 Distrito Medellinno, deberá acoger los criterios mencionados en la presente subsección y deberá ser avalado por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

### Subsección 3

#### Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

**ARTÍCULO 189. SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.** Es aquel que integra y articula los Bienes de Interés Cultural –BIC– declarados en el municipio, tanto por este nivel, el departamental y nacional y sus zonas de influencia; define además los mecanismos para su mantenimiento, manejo, valoración y los procedimientos para futuras declaratorias a integrar al Subsistema. Comprenden aquellos elementos construidos y naturales, que en su expresión arquitectónica, urbanística y paisajística, poseen una significación y representatividad especial para la colectividad. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 133 y 458, numeral 1, literal c); el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble de la Subzona 2, se conforma según el *Mapa 7. Patrimonio*, del diagnóstico del Macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

Los Planes de Manejo y Protección -PEMP- aprobados para el Hospital San Vicente de Paul (Resolución 2635 de 2014) y el Cementerio San Pedro (Resolución 1590 de 2014), y las Áreas de Preservación de Infraestructuras -API- de la Universidad de Antioquia (Resolución 564 del 2009) y el Hospital San Vicente de Paul (Resolución 688 de 2011), mantendrán la vigencia establecida en los respectivos actos administrativos.

En caso de requerirse el ajuste de los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP- y de las Áreas de Preservación de Infraestructuras –API-, se regirá por el procedimiento definido en la norma nacional y en sus actos de adopción y por las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. En todo caso, deberán consultarse las determinantes para su revisión y ajuste, establecidas en el presente Decreto definidas para la Subzona 2.

#### Subsección 4

##### Subsistema de Servicios Públicos

**ARTÍCULO 190. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LA SUBZONA 2.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 157, 458, y 461 del Acuerdo 48 de 2014, se conforma según los siguientes mapas que se protocolizan con el presente Decreto.

1. **Diagnóstico del Macroproyecto.** Mapas 8, 9, y 10 *Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado; Servicios Públicos - Redes de Energía, Servicios Públicos - Redes de Gas*, en su orden respectivo.
2. **Formulación de la Subzona.** Mapas 14, 15 y 16 *Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado, Servicios Públicos - Redes de Energía, Servicios Públicos - Redes de Gas*, en su orden respectivo.

**ARTÍCULO 191. MODELO CONCEPTUAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLINNOVATION.** Con el fin de consolidar el territorio como el “corazón de la innovación en la ciudad”, será necesario implementar el modelo conceptual de infraestructuras de

servicios públicos, diseñados a la medida de la innovación y apoyados en los nuevos requerimientos de la población y de las empresas con base tecnológica, conforme al estudio incorporado al Documento Técnico de Soporte de la formulación del instrumento para la subzona 2.

En el momento de implementar cualquiera de los servicios públicos desarrollados en el modelo conceptual de infraestructuras, la Administración Municipal, el operador urbano y el operador de Red, harán los estudios de viabilidad técnica, jurídica y financiera de las intervenciones. En todo caso, siempre que resulte viable, se deberán implementar los sistemas técnicos propuestos en el presente Macroproyecto para la subzona 2. En caso de que resulte un nuevo sistema técnico con mejores condiciones, podrá ser evaluado técnica y financieramente para su implementación, cuya decisión estará en cabeza del Comité de Dirección Estratégico del Distrito, y deberá ser concertada con el Operador de Red, en el marco de sus competencias.

Con el fin de mejorar las condiciones espaciales del Distrito Medellinnovation, que le permitan aumentar los escenarios de competitividad en el contexto global, la implementación del Modelo Conceptual infraestructuras, deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

1. En caso de que alguno de los sistemas técnicos planteados dentro modelo conceptual para cada servicio público resulte NO viable, el operador urbano con el concurso del operador de red, podrá establecer otro sistema técnico aplicable.
2. Para el caso particular de los servicios públicos no domiciliarios, tales como el Distrito Térmico y la red de telecomunicaciones exclusivas del Distrito, el Operador Urbano, podrá adoptar instrumentos de gestión y financiación tales como la concesión, alianzas público privadas, o cualquier otro aplicable en el marco normativo, en este caso, si el modelo de negocio planteado es viable, y no cambia las condiciones urbanísticas establecidas en el presente Decreto podrá ser implementado, en caso contrario deberán evaluarse otras alternativas.
3. Para las áreas ubicadas por fuera de los planes parciales adoptados en el presente Decreto, y en particular, para los usuarios donde la continuidad en el servicio es crítica, tales como entidades hospitalarias, se deberán tener todas las medidas necesarias para contar con la confiabilidad y continuidad requerida durante todo el periodo de realización de los trabajos de la implementación del modelo conceptual de infraestructuras de los planes parciales de la subzona.
4. La distribución de los servicios públicos permitirá la ocupación eficiente del espacio público y las vías mediante el soterramiento de las redes, liberando en la medida de lo posible, la superficie y gestionando de manera eficaz el subsuelo. El modelo deberá evitar realizar nuevas intervenciones en la vía pública para adecuaciones de las redes en el corto y mediano plazo.

**Parágrafo.** Teniendo en cuenta las condiciones de implementación de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, el modelo de infraestructuras podrá ser revisado en caso de ser necesario, sin necesidad de ajustar el presente Decreto, siempre que medie concepto favorable del Comité de Direccionamiento Estratégico del Distrito que se conforme en el marco del esquema de gobernabilidad de la subzona, y que los cambios propuestos no impliquen redefinir las áreas vinculadas al Espacio Público.

**ARTÍCULO 192. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora, de acuerdo con las certificaciones de factibilidad emitidas para efecto de la formulación del macroproyecto y sus subzonas, las cuales se anexan al presente Decreto.

**ARTÍCULO 193. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS PLANES PARCIALES DE LA SUBZONAS**

**2.** El pre diseño del Subsistema de servicios públicos del plan, consignado en los Mapas de formulación 14, 15 y 16 *Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado, Servicios Públicos - Redes de Energía, Servicios Públicos - Redes de Gas*, en su orden respectivo, que se protocolizan con el presente Decreto, deberán ser retomados en todos sus aspectos generales, para efectos del diseño definitivo de las redes, durante la fase de ejecución de cada una de las unidades de actuación de los Planes Parciales.

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

**Subsección 5**

**Subsistema de Movilidad**

**ARTÍCULO 194. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 162, 163 y 458, numeral 1, literal b) del Acuerdo 48 de 2014; el Subsistema de Movilidad de la Subzona 2, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo a las siguientes disposiciones y al *Mapa 04. Subsistema de movilidad* de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

**ARTÍCULO 195. SISTEMAS ARTICULADORES DE MOVILIDAD NO MOTORIZADA.** En aplicación de lo establecido en el artículo 165 del Acuerdo 48 de 2014, deberá generarse una estructura urbana que impulse los desplazamientos no motorizados y con esto mejorar la calidad de vida en el espacio público, el desplazamiento, cómodo, seguro y atractivo para el peatón hacia los principales puntos atractores, fortaleciendo con la accesibilidad a los puntos de interés de la subzona 2 y del macroproyecto. El

sistema articulador no motorizado estará conformado por las siguientes tipologías de vía:

1. **Vías peatonales dedicadas:** Corresponde a las de uso exclusivo del Peatón
  - a. Calle 66A entre Cra 55A y Lazo Calle 67 – Cra 55
  - b. Calle 64A entre Cra 53 y Cra 52 Carabobo
  - c. Continuación del eje de la calle 73 al interior del campus de la Universidad de Antioquia
2. **Vías de tráfico calmado.** Corresponde a aquellos tramos de vía en los que se prioriza el desplazamiento peatonal y se disminuye la velocidad de los vehículos, generando espacios adecuados para el uso del transporte no motorizado.
  - a. Av. Juan del Corral entre Restrepo Uribe y calle 73.
  - b. Carrera 56 entre calle 60 y Barranquilla
  - c. Calle 64 entre Regional y Bolívar
  - d. Calle 70 entre carrera 51 A y carrera 53 (Ferrocarri):
  - e. Calle 73 desde Juan del Corral hasta Ferrocarril.
3. **Paseo Ambiental Urbano.** es una vía con prioridad peatonal por el ancho del corredor central dedicado al uso peatonal y el tratamiento paisajístico que mejora la calidad del ambiente. corresponde a La Carrera Bolívar desde la plaza del Metro Prado hasta Juan del Corral.

**ARTÍCULO 196. SISTEMAS ARTICULADORES DE MOVILIDAD MOTORIZADA.** Corresponde a los elementos del sistema vial, cuya función principal es movilizar el flujo vehicular a nivel arterial, colector, y de servicio. En aplicación de lo establecido en el artículo 167 del Acuerdo 48 de 2014, los elementos articuladores de la movilidad motorizada para el Distrito Medellíninnovation, son los siguientes:

1. **Red estructurante.** Corresponde a las calles Arterias y Colectoras como ejes viales en los cuales circulan los modos de transporte motorizado privado, público o masivo y no motorizados.
  - a. Avenida del Ferrocarril desde la calle 77 hasta la calle Restrepo Uribe
  - b. Carabobo desde la Avenida Oriental hasta la calle 77

c. Barranquilla desde Bolívar y la Regional

subzona dos, que no hacen parte de la Red Estructurante.

2. **Vías de servicio.** Corresponde a las vías locales se convierten en los elementos que tejen la red interna urbana. Corresponden a todas las demás vías de la

**ARTÍCULO 197. SECCIONES VIALES:** Las secciones viales específicas para cada vía de la subzona, acorde a la jerarquía y la clasificación, son las siguientes:

BARRIO SAN PEDRO													
VÍA	CÓDIGO	COSTADO	ANDÉN	Z.V.	CALZ.	SEPAR.	CALZ.	Z. V.	ANDÉN	Z.V.	PÚBLICO	TOTAL	
CARRERA 51A-CALLE 73 Viaducto del Metro	S 64	SW	5,00	1,50	6,50	9,00	6,50	1,50	5,00		35,00	35,00	
CARRERA 51 entre CI 67 y CI 68	S 16	W	4,00		10,00	6,00	10,00	1,50	5,00		36,50	36,50	
CARRERA 50 entre CI 67 y CI 68	SP 17	W	5,00	1,50	6,50		6,50	1,50	5,00		32,00	32,00	
CARRERA 51 entre CI 68 y CI 70 <sup>a</sup>	S 17, S 37	W	VBLE		6,50	8,00	6,50	1,50	5,00		27,50	27,50	
CARRERA 51 entre CI 70A y CI 73	S 60	W	5,00	1,50	6,50	6,00	6,5	1,50	5,00		32,00	32,00	
CARRERA 50C entre CI 67 y CI 68	SP 9	W	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CARRERA 50B entre CI 67 y CI 68	SP 11	W	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CARRERA 50A entre CI 67 y CI 68	SP 14	W	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CARRERA 50A entre CI 68 y Vía Cerrada	SP 13		Se convierte en espacio público										
CARRERA 50A entre CI 71 y Vía Cerrada	SP 28		Se convierte en espacio público										
CARRERA 50A entre CI 71 y CI 72 <sup>a</sup>	SP 30, SP 31		Se convierte en espacio público										
CARRERA 50 entre CI 67 y CI 68	SP 17	W	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CARRERA 50 entre CI 68 y CI 69	SP 20	W	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CARRERA 50 entre Cra 69 y Cra 70	SP 22	W	5,00	2,00	7,00			1,50	5,00		20,50	20,50	
CARRERA 50 entre CI 70 y CI 71	SP 24	W	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CARRERA 50 entre CI 71 y CI 72 <sup>a</sup>	SP 26	W	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CARRERA 50 entre CI 72A y CI 73	SP 36	W	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CARRERA 49 entre CI 67 y CI 68	SP 43, SP 42	W	5,00	1,20	7,00			1,20	3,70	3,00	18,10	21,10	
CARRERA 49 entre CI 68 y CI 69	SP 41	W	5,00	1,20	7,00			1,20	3,70	3,00	18,10	21,10	
CARRERA 49 entre CI 69 y CI 70	SP 40	W	5,00	1,20	7,00			1,20	3,70	3,00	18,10	21,10	
CARRERA 49 entre CI 70 y CI 71	SP 39	W	5,00	1,20	7,00			1,20	3,70	3,00	18,10	21,10	
CARRERA 49 entre CI 71 y CI 72 <sup>a</sup>	SP 38	W	5,00	1,20	7,00			1,20	3,70	3,00	18,10	21,10	
CALLE 68 entre Cra 51 y Cra 50B	SP 10	N	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CALLE 68 entre Cra 50B y Cra 50 <sup>a</sup>	SP 12	N	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CALLE 68 entre Cra 50A y Cra 50	SP 18	N	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CALLE 68 entre Cra 50 y Cra 49	SP 19	N	5,00	1,50	7,00			1,50	5,00		20,00	20,00	
CALLE 69 entre Cra 50 y Cra 49	SP 21	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 70 entre Cra 50 y Cra 49	SP 23	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 71 entre Cra 51A y Cra 51	S 58	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 71 entre Cra 51 y Cra 50 <sup>a</sup>	SP 29	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 71 entre Cra 50A y Cra 50	SP 27	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 71 entre Cra 50 y Cra 49	SP 25	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 72A-CALLE 71 entre Cra 51 y Cra 50	SP 32, SP 33	N	5,00	1,50	6,00			1,50	5,00		19,00	19,00	
CALLE 72A entre Cra 50 y Cra 49	SP 37	N	3,70	1,50	7,00			2,00	5,00		19,20	19,20	
CALLE 73 entre Cra 50C y Cra 51	S 63	N			6,00			1,50	5,00		12,50	12,50	
CALLE 73 entre Cra 51 y Cra 50	SP 35, SP 34	N	2,00	2,00	7,00			2,00	5,00		18,00	18,00	

BARRIO JESÚS NAZARENO													
VIA	CÓDIGO	COSTADO	ANDÉN	Z.V.	CICLOR.	Z.V.	CALZ.	SEPAR.	CALZ.	Z. V.	ANDÉN	PÚBLICO	TOTAL
CALLE 65 entre Cra 55 y Cra 53	JN 1	N	5,00		3,00	1,50	7,00			1,50	5,00	23,00	23,00
CALLE 65 entre Cra 53 y Cra 52	JN 2	N	5,00		3,00	1,50	7,00			1,50	5,00	23,00	23,00
CALLE 64A entre Cra 53 y Cra 52 PEATONAL	JN 5	N	3,50					3,00			3,50	10,00	10,00
CALLE 64 entre Cra 55 y Cra 53	JN 8	N	5,00		2,50	1,50	6,00			1,50	3,70	20,20	20,20
CALLE 64 entre Cra 53 y Cra 52	JN 10	N	5,00		2,50	1,50	6,00			1,50	5,00	21,50	21,50
CALLE 64 entre Cra 52 y Cra 51D	JN 11	N	3,20		2,50	1,20	6,00				3,50	16,40	16,40
CALLE 64 entre cra 51D y Cra 51 <sup>a</sup>	JN 13	N	3,20		2,50	1,20	6,00			1,50	5,00	19,40	19,40
CALLE 64 entre cra 51A y Cra 51	JN 15, JN 16	N	3,20		2,50	1,20	6,00			1,50	5,00	19,40	19,40
CALLE 62 entre Cra 55 y Cra 53	JN 27	N	5,00	1,50			7,00			1,50	5,00	20,00	20,00
CALLE 62 entre Cra 53 y Cra 52	JN25	N	5,00	1,50			7,00			1,50	4,50	19,50	19,50
CALLE 62 entre Cra 52 y Cra 51D	JN 22	N	4,50	1,50			7,00			1,50	5,00	19,50	19,50
CALLE 62 entre Cra 51D y Cra 51	JN 20, JN 19	N	5,00	1,50			7,00			1,50	5,00	20,00	20,00
CALLE 61A entre Cra 55 y Cra 53	JN 29	N	5,00	1,50			6,00			1,50	5,00	19,00	19,00
CALLE 61 entre Cra 55 y Cra 54	JN 31	N	5,00	2,00			6,00			2,00	5,00	20,00	20,00
CALLE 61 entre Cra 54 y Cra 53	JN 33	N	5,00	2,00			6,00			2,00	5,00	20,00	20,00
CALLE 61 entre Cra 53 y Cra 52	JN 35, JN 36	N	3,70	2,00			6,00			2,00	5,00	18,70	18,70
CALLE 61 entre Cra 52 y Cra 51D	JN 38	N	3,70	1,20			6,00			2,00	5,00	17,90	17,90
CALLE 61 entre Cra 51D y Cra 51	JN 40	N	5,00	1,50			6,00			1,50	5,00	19,00	19,00
CALLE 60 entre Cra 55 y Cra 54	JN 51	N	5,00	2,00			6,00			2,00	5,00	20,00	20,00
CALLE 60 entre Cra 54 y Cra 53	JN 49	N	5,00	2,00			6,00			2,00	5,00	20,00	20,00
CALLE 60 entre Cra 53 y Cra 52	JN 47	N	5,00	1,50			6,00			2,00	5,00	19,50	19,50
CALLE 60 entre Cra 52 y Cra 51D	JN 45	N	5,00	2,00			6,00			2,00	5,00	20,00	20,00
CALLE 60 entre Cra 51D y Cra 51	JN 43	N	5,00	2,00			6,00			2,00	5,00	20,00	20,00
CALLE 59 entre Cra 55 y Cra 54	JN 52, JN 53	N	5,00		2,50	1,50	6,00			1,50	5,00	21,50	21,50
CALLE 59 entre Cra 54 y Cra 53	JN 56	N	5,00		2,50	1,50	6,00			1,50	5,00	21,50	21,50
CALLE 59 entre Cra 53 y Cra 52	JN 59, JN 60, JN 61	N	5,00		2,50	1,50	6,00			1,50	5,00	21,50	21,50
CALLE 59 entre Cra 52 y Cra 51D	JN 64	N	5,00		2,50	1,50	6,00			1,50	5,00	21,50	21,50

BARRIO JESÚS NAZARENO													
VÍA	CÓDIGO	COSTADO	ANDÉN	Z.V.	CICLOR.	Z.V.	CALZ.	SEPAR.	CALZ.	Z. V.	ANDÉN	PÚBLICO	TOTAL
CALLE 59 entre Cra 51D y Cra 51	JN 65	W	3,20	1,50	2,50		10,00			1,50	3,20	21,90	21,90
CALLE 58 entre Cra 55 y Cra 54	JN 75, JN 74	N	5,00	2,00			7,00					14,00	14,00
CALLE 58 entre Cra 54 y Cra 53	JN 73, JN 72	N	5,00	2,00			7,00					14,00	14,00
CALLE 58 entre Cra 53 y Cra 52	JN 71, JN 70	N	5,00	2,00			7,00					14,00	14,00
CALLE 58 entre Cra 52 y Cra 51D	JN 69	N	5,00	2,00			7,00					14,00	14,00
CARRERA 54 entre Ci 61 y Ci 60	JN 32	W	5,00	1,50			6,00			1,50	5,00	19,00	19,00
CARRERA 54 entre Ci 60 y Ci 59	JN 50, JN 54	W	5,00	1,50			6,00			1,50	5,00	19,00	19,00
CARRERA 54 entre Ci 59 y Ci 58	JN 55	W	5,00	2,00			6,00			1,50	5,00	19,50	19,50
CARRERA 53 entre Ci 65 y Ci 64 <sup>a</sup>	JN 6	W	5,00	1,50			6,00			1,50	5,00	19,00	19,00
CARRERA 53 entre Ci 64 y Ci 64	JN 7	W	5,00	1,50			6,00			1,50	5,00	19,00	19,00
CARRERA 53 entre Ci 64 y Ci 62	JN 9, JN 26	W	5,00	1,50			6,00			2,85	5,00	20,35	20,35
CARRERA 53 entre Ci 62 y Ci 1 <sup>a</sup>	JN 28	W	5,00	1,50			6,00			1,50	3,70	17,70	17,70
CARRERA 53 entre Ci 61A y Ci 61	JN 30	W	5,00	2,00			6,00			1,50	3,70	18,20	18,20
CARRERA 53 entre Ci 61 y Ci 60	JN 34	W	5,00	1,50			6,00			2,85	5,00	20,35	20,35
CARRERA 53 entre Ci 60 y Ci 59	JN 48, JN 57	W	5,00	1,50			6,00			2,85	5,00	20,35	20,35
CARRERA 53 entre Ci 59 y Ci 58	JN 58	W	5,00	1,50			6,00			2,85	5,00	20,35	20,35
CARRERA 52 entre Ci 67 y Ci 65	JN 3	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	4,50	25,75	25,75
CARRERA 52 entre Ci 65 y Ci 64	JN 4	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	4,50	25,75	25,75
CARRERA 52 entre Ci 64 y Ci 62	JN 23	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	4,50	25,75	25,75
CARRERA 52 entre Ci 62 y Ci 61	JN 24	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	4,50	25,75	25,75
CARRERA 52 entre Ci 61 y Ci 60	JN 37	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	5,00	26,25	26,25
CARRERA 52 entre Ci 60 y Ci 59	JN 46, JN 62	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	5,00	26,25	26,25
CARRERA 52 entre Ci 59 y Ci 58	JN 63	W	5,00		2,50	2,00	9,75			2,00	5,00	26,25	26,25
CARRERA 51D entre Ci 64 y Ci 62	JN 12	W	3,20	1,50			5,50	10,00	5,5	1,50	5,00	32,20	32,20
CARRERA 51D entre Ci 62 y Ci 61	JN 21	W	5,00	1,50			5,50	10,00	5,5	1,50	5,00	34,00	34,00
CARRERA 51D entre Ci 61 y Ci 60	JN 39	W	5,00	1,50			5,50	10,00	5,5	1,50	5,00	34,00	34,00
CARRERA 51D entre Ci 60 y Ci 59	JN 44	W	5,00	1,50			5,50	10,00	5,5	1,50	5,00	34,00	34,00
CARRERA 51 D entre Ci 59 y Ci 58	JN 68	W	3,20	1,50			5,50	7,50	5,5	1,50	3,20	27,90	27,90

BARRIO JESÚS NAZARENO													
VÍA	CÓDIGO	COSTADO	ANDÉN	Z.V.	CICLOR.	Z.V.	CALZ.	SEPAR.	CALZ.	Z. V.	ANDÉN	PÚBLICO	TOTAL
CARRERA 51A entre CI 64 y 62 EXISTENTE	JN 14	W	2,47	2,55			5,55				1,75	12,32	12,32
CARRERA 51 entre CI 67 y CI 64	JN 17	W	3,70	1,50			6,50	17,00	6,5	1,50	3,50	40,20	40,20
CARRERA 51 entre CI 64 y CI 62	JN 18	W	3,70	1,50			6,50	17,00	6,5	1,50	3,50	40,20	40,20
CARRERA 51 entre CI 62 y CI 61	JN 41	W	3,70	1,50			6,50	17,00	6,5	1,50	3,50	40,20	40,20
CARRERA 51 entre CI 61 y CI 60	JN 42	W	3,70	1,50			6,50	17,00	6,5	1,50	3,50	40,20	40,20
CARRERA 51 entre CI 60 y CI 59	JN 66	W	3,70	2,00			6,50	17,00	6,5	1,50	3,50	40,70	40,70
CALLAE 58ª entre CARRERA 55 y CARRERA 54	JN 76; JN 77	Se convierte en espacio público											
CARRERA 51 entre CI 59 y CI 58	JN 67		7,00	1,50	3,00		15,40			1,50	5,00	33,40	33,40

BARRIO EL CHAGUALO														
VÍA	CÓDIGO	COSTADO	Z.V.	ANDÉN	Z.V.	CICLOR.	Z.V.	CALZ.	CICLOR.	Z. V.	ANDÉN	Z.V.	PÚBLICO	TOTAL
CALLE 65 eentre Cra 58 y 56	CH 14, CH 15, CH 16	N		5,00		3,00	1,50	7,00		1,50	5,00		23,00	23,00
CALLE 65 eentre Cra 56 Y 55ª	CH 18	N		5,00		3,00	1,50	7,00		1,50	5,00		23,00	23,00
CALLE 65 eentre Cra 55A Y 55	CH 20, CH 21	N		5,00		3,00	1,50	7,00		1,50	5,00		23,00	23,00
CALLE 64 entre Cra 58 y Cra 56ª	CH 30, CH 29	N	5,00	5,00		2,50	3,50	6,00		3,50	5,00	5,00	25,50	35,50
CALLE 64 entre Cra 56A y Cra 56	CH 27	N	5,00	5,00		2,50	3,50	6,00		3,50	5,00	5,00	25,50	35,50
CALLE 64 entre Cra 56 y Cra 55	VÍA NUEVA	N		3,50		3,00				3,50			10,00	10,00
CALLE 62 entre Cra 58 y Cra 56ª	CH 33	N	3,20	5,00	5,00			7,00		2,00	5,00		24,00	27,20
CALLE 62 entre Cra 56A y Cra 56	CH 35, CH 36	N		5,00	2,00			7,00		2,00	5,00		21,00	21,00
CALLE 62 entre Cra 56 y Cra 55ª	CH 39, CH 40	N		5,00	2,00			7,00		2,00	5,00		21,00	21,00
CALLE 62 entre Cra 55A y Cra 55	CH 22, CH 42	N		5,00	2,00			7,00		2,00	5,00		21,00	21,00
CALLE 61A entre Lazo Puente H. Toro y Cra 56ª	CH 52, CH 51	N		5,00	2,00			6,00		1,50	5,00		19,50	19,50
CALLE 61A entre Cra 56A y Cra 56	CH 49, CH 48	N		5,00	2,00			6,00		1,50	3,70		18,20	18,20
CALLE 61A entre Cra 56 y Cra 55ª	CH 46	N		4,00				6,00			4,00		14,00	14,00
CALLE 61A entre Cra 55A y Cra 55	CH 44	N		4,00				6,00			4,00		14,00	14,00
CALLE 61 ebtre Lazo Puente H. Toro y Cra 56ª	CH 54	N		5,00	2,00			6,00		2,00	5,00		20,00	20,00
CALLE 61 entre Cra 56A y Cra 56	CH 56	N		4,85	1,50			6,00		1,50	4,85		18,70	18,70
CALLE 61 entre Cra 56 y Cra 55	CH 58	N		4,85	1,50			6,00		1,50	4,85		18,70	18,70

BARRIO EL CHAGUALO														
VÍA	CÓDIGO	COSTADO	Z.V.	ANDÉN	Z.V.	CICLOR.	Z.V.	CALZ.	CICLOR.	Z.V.	ANDÉN	Z.V.	PÚBLICO	TOTAL
CALLE 60 ente Lazo Puente H. Toro y Cra 56 <sup>a</sup>	CH 61	N		5,00	2,00			6,00		2,00	5,00		20,00	20,00
CALLE 60 ente Cra 56A y Cra 56	CH 60	N		5,00	2,00			6,00		2,00	5,00		20,00	20,00
CALLE 60 ente Cra 56 y Cra 55	CH 59	N		5,00	2,00			6,00		2,00	5,00		20,00	20,00
CALLE 59 entre Lazo Puente H. Toro y Cra 55	CH 64	N		7,00		2,50	1,50	7,00					18,00	18,00
LAZO PUENTE H. TORO entre Cra 58 y CI 59	CH 63, CH 62, CH 53, CH 32'	NE		7,00		2,50	1,50	7,00					18,00	18,00
CARRERA 58 entre CI 65 y CI 62	CH 31, CH 32	E		7,00		2,50	1,50	7,00					18,00	18,00
LAZO REGIONAL-CALLE 67 entre CI 67 y Cra 58	CH 12, CH 13	E		7,00	1,50			7,00					15,50	15,50
CARRERA 56A entre CI 64 y CI 62	CH 28	W		5,00	1,50			6,00		1,50	5,00		19,00	19,00
CARRERA 56A entre CI 62 y CI 61 <sup>a</sup>	CH 34	W		5,00	1,50			6,00		1,50	5,00		19,00	19,00
CARRERA 56A entre CI 61A y CI 61	CH 50	W		5,00	1,50			6,00		1,50	5,00		19,00	19,00
CARRERA 56A entre CI 61 y CI 60	CH 55	W		5,00	1,50			6,00		1,50	5,00		19,00	19,00
CARRERA 56 entre CI 66A y CI 65	CH 10, CH 11	W		3,70				6,00	2,50	2,00	5,00		19,20	19,20
CARRERA 56 entre CI 65 y CI 64	CH 17,	W		5,00				6,00	2,50	2,00	5,00		20,50	20,50
CARRERA 56 entre CI 65 y CI 64	CH 26	W	Se convierte e espacio público											
CARRERA 56 entre CI 64 y CI 62	CH 37	W		5,00				6,00	2,50	2,00	5,00		20,50	20,50
CARRERA 56 entre CI 62 y CI 61 <sup>a</sup>	CH 38	W		5,00				6,00	2,50	2,00	5,00		20,50	20,50
CARRERA 56 entre CI 61A y CI 61	CH 47	W		5,00				6,00	2,50	2,00	5,00		20,50	20,50
CARRERA 56 entre CI 61 y CI 60	CH 57	W		5,00				6,00	2,50	2,00	5,00		20,50	20,50
CALLE 66A entre Cra 56 y Cra 55 <sup>a</sup>	CH 7, CH 9	SW		3,70	1,50			6,00		1,50	5,00		17,70	17,70
CARRERA 55A entre CI 66A y CI 65	CH 5, CH 6	W		5,00	2,50			6,00		2,50	5,00		21,00	21,00
CARRERA 55A entre Cille 65 y Prolongación Cille 64	CH 19	W		5,00	2,00			6,00		1,50	5,00		19,50	19,50
CARRERA 55A entre Prolongación Cille 64 y CI 62	CH 25, CH 24, CH 41	W		5,00	1,50			6,00		1,50	5,00		19,00	19,00
CARRERA 55A entre CI 62 y CI 61 <sup>a</sup>	CH 43	W		5,00	1,50			6,00		1,50	5,00		19,00	19,00
CARRERA 55A entre CI 61A y CI 61	CH 45	W		5,00	2,00			6,00		1,50	3,50		18,00	18,00
LAZO CALLE 67-CARRERA 55	CH 1, CH 2	SW		5,00	1,50			6,00					12,50	12,50

AVENIDA DEL FERROCARRIL																		
VÍAS SECUNDARIAS		CÓDIGO	N - E	ANDÉN	Z.V.	CALZ.	SEPAR	CALZ MPLUS	ESTACIÓN	CALZ MPLUS	SEPAR	CALZ	Z. V.	ANDÉN	S - W	PÚBLICO	TOTAL	
CL67	CL65	AF 1	E	7,00	1,50	6,50	0,15	7,00	3,00	7,00	0,15	6,50		3,50	W	42,30	42,30	
CL65	CL64	AF 2	E	7,00	1,50	6,50	2,00	7,50			2,00	6,50	1,50	7,00	W	41,50	41,50	
CL64	CL62	AF 3	E	7,00	1,50	6,50	2,00	7,50			2,00	6,50	1,50	7,00	W	41,50	41,50	
CL62	CL61A	AF 4	E	7,00	1,50	6,50	0,15	7,00	3,00	7,00	0,15	6,50	1,50	7,00	W	47,30	47,30	
CL61A	CL61	AF 5	E	7,00	1,50	6,50	0,15	7,00	3,00	7,00	0,15	6,50	1,50	7,00	W	47,30	47,30	
CL61	CL60	AF 6	E	7,00	2,00	6,50	2,00	7,50			2,00	6,50	1,50	7,00	W	42,00	42,00	
CL60	CL59	AF 7	E	7,00	6,00	6,50	2,00	7,50			2,00	6,50	1,50	7,00	W	46,00	46,00	

CALLE 67 BARRANQUILLA																					
VÍAS SECUNDARIAS		CÓDIGO	N - E	ANTEJ	ANDÉN	CICLOR	Z.V.	CALZ.	SEPAR	CALZ MPLUS	ESTACIÓN	CALZ MPLUS	SEPAR	CALZ	BAH	Z. V.	ANDÉN	ANTEJ	S - W	PÚBLICO	TOTAL
CR 58	CR 56	SP 0	N	5,00	3,70	2,50	1,20	9,75	1,50	7,50			1,50	6,50	3,00		7,00		S	44,15	49,15
CR 56	CR 55	SP 1	N	5,00	3,70	2,50	1,20	9,75	1,50	7,50			1,50	6,50		1,50	7,00		S	42,65	47,65
CR 55	CR 52	SP 2	N	5,00	4,50	2,50	1,50	9,75	1,50	7,50			1,50	9,75		1,50	7,00		S	47,00	52,00
CR 52	CR 51 D	SP 3	N	5,00	4,50	2,50	1,50	6,50	1,50	7,50			1,50	6,50		1,00	3,70		S	36,70	41,70
CR 51D	CR 51 C	SP 4	N	5,00	4,50	2,50	1,50	6,50	1,50	7,50			1,50	6,50		1,00	3,70		S	36,70	41,70
CR 51C	CR 51 B	SP 5	N	5,00	4,50	2,50	1,50	6,50	1,50	7,50			1,50	6,50		1,00	3,70		S	36,70	41,70
CR 51B	CR 51	SP 6	NW	5,00	4,50	2,50	1,50	14,00											SE	22,50	27,50
CR 51	CR 50C	SP 7	NW	5,00	4,50	2,50	1,50	14,00											SE	22,50	27,50
CR 50C	CR 50B	SP 8	N		7,00	2,50	1,50	6,50	1,50	7,50			1,50	6,50		1,00	3,50	5,00	S	39,00	44,00
CR 50B	CR 50A	SP 15	N		7,00	2,50	1,50	6,50	1,50	7,50			1,50	6,50		1,00	3,50	5,00	S	39,00	44,00
CR 50A	CR 50	SP 16	N		7,00	2,50	1,50	6,50	1,50	7,50			1,50	6,50		1,00	3,50	5,00	S	39,00	44,00
CR 50	CR 49	SP 44	N		7,00	2,50	1,50	6,50	0,15	7,00	3,00	7,00	0,15	6,50		1,00	3,50	5,00	S	45,80	50,80

**ARTÍCULO 198. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA OTROS COMPONENTES DE LA SECCIÓN VIAL.**

Para los demás elementos de sección vial, se establecen los siguientes criterios de intervención:

- Zonas Verdes:** Para corredores con potencial paisajístico principal (Bolívar, calle 61, calle 64, Barranquilla y Carabobo), se implementará un ancho mínimo 2,00 metros a cada lado. Para corredores con potencial paisajístico secundario (Av. del Ferrocarril y Juan del corral) tendrán un ancho mínimo de 1,50 a cada lado.
- Andenes:** Tendrán un ancho mínimo de 3,70m en los corredores definidos para infraestructuras primarias

Para vías arterias en general, se define un ancho de 7,00 metros, y para vías de servicio, se define un ancho de 5,00 metros. Estos anchos son la resultante de integrar como espacio público el andén

(2,00m) y las franjas de antejardín (5,00m en arterias y 3,00m en vías de servicio).

**Parágrafo 1.** En aplicación de lo establecido en el artículo 197 numeral 2 del Acuerdo 48 de 2014, en la Subzona 2 el antejardín podrá ser usado como parte de las áreas peatonales, integrándolos al andén. Su ornato deberá ser compensado en muros verdes o techos verdes, tal como se establece en el capítulo de normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general del Distrito.

En consecuencia, durante la ejecución del proyecto, la dimensión del antejardín será articulada al total de la sección como suelo público y será usada para las redes de infraestructuras de servicios públicos debido a la exigencia técnica y dimensión del sistema. Por lo tanto, para efectos de licenciamiento, no será exigible la franja de antejardín como suelo privado, pues dentro del sistema de reparto del respectivo Plan Parcial, el antejardín ya ha sido definido como área de cesión pública.

**Parágrafo 2.** Las dimensiones para zonas verdes y andenes, solo se disminuyen en los casos donde se tiene preexistencias de edificaciones patrimoniales, institucionales o edificios en altura (mayores de 5 pisos). En caso de presentarse un redesarrollo en dichos inmuebles, se deberá respetar una franja de antejardín, con las dimensiones correspondientes a la jerarquía de la vía o la sección vial típica definida para dicha vía, conforme a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial y el presente decreto.

**ARTÍCULO 199. ESTACIONAMIENTOS.** Alineado con el modelo de ciudad sostenible y compacta y en consideración a la cobertura actual en materia de transporte público masivo, la oferta de parqueaderos para la subzona 2, deberá generarse al interior de cada uno de los desarrollos inmobiliarios, en aplicación de las disposiciones del Capítulo III, del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014. En consecuencia, las secciones viales no incluyen bahías para estacionamiento sobre vías públicas, las cuales deberán ser objeto de regulación y control por parte de la Autoridad Municipal de Tránsito.

El Operador Urbano y la Autoridad Municipal de Tránsito, coordinarán el proceso de eliminación de las Zonas Blancas y Amarillas dentro del Distrito, con el fin de desincentivar el uso del vehículo privado y la carga y descarga de mercancía, especialmente en las vías arteriales y colectoras.

Los desarrollos inmobiliarios privados, privilegiarán la implementación de parqueaderos mecanizados/robotizados, los cuales permiten la optimización del espacio disponible, para proveer mayor cantidad de celdas en menor espacio, ofreciendo un servicio automatizado, más seguro y adaptable. Este tema cuenta con unos requerimientos específicos, definidos en la norma volúmetrica para la subzona 2 Distrito Medellinnovation, contenida en el presente decreto.

Los desarrollos inmobiliarios privados contarán con al menos un estacionamiento para bicicleta por cada 10 estacionamientos para vehículo automotor. Las celdas deberán estar debidamente señalizadas y numeradas.

La instalación de bici parqueaderos públicos se privilegiará en proximidad a la Universidad de Antioquia, el Hospital San Vicente, el Barrio El Chagualo y estaciones de los Sistemas de Transporte Masivo. Deberán estar reglamentados por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín y cumplir con las condiciones del *Plan Maestro de Bicicletas*.

**ARTÍCULO 200. INTERVENCIONES EN EL SISTEMA DE TRANSPORTE Y TRANSITO:** Con el fin de cualificar y mejorar la prestación del servicio asociado al transporte público, el operador urbano, la Autoridad Municipal de Transporte, la Empresa Metro de Medellín y MetroPlus, dentro de los límites de sus competencias, conformarán un espacio de trabajo para implementar las siguientes acciones:

1. Evaluación de la capacidad de los accesos y salidas de las estaciones del Metro, especialmente en la estación Hospital y estación Prado, con el fin de definir acciones para su mejoramiento, en relación a la articulación con los demás sistemas de transporte.
2. Intervenir el espacio público alrededor de las estaciones, propiciando los intercambios intermodales con modos motorizados y no motorizados y aprovechando la gran confluencia de personas y convirtiendo las zonas aledañas, en espacios de encuentro ciudadano.
3. En función de la creciente demanda de viajes que presentará el Distrito Medellinnovation, se verificará la capacidad de las estaciones, la oferta de buses y los requerimientos de infraestructura asociada.
4. Incorporar para el transporte público de Medellín – TPM-, las siguientes estrategias:
  - a. La operación deberá ser rigurosa en el respeto por las paradas fijas.
  - b. Los operadores deberán ajustarse a las condiciones de circulación planteadas por el Distrito Medellinnovation, tales como velocidades en ciertos tramos de vía, respeto por los cruces peatonales y de ciclo rutas.
  - c. Incentivo al uso de tecnologías limpias que contribuyan a disminuir los niveles de ruido y contaminación por emisión de contaminantes.
  - d. Para las rutas que no hacen parte de los corredores definidos por TPM y que continuarán operando, se deberán contemplar estrategias para la migración a esquemas operacionales optimizados y el uso de tecnologías limpias.
5. La localización actual de los Centros de Acopio de Taxis se mantendrá, con excepción del localizado sobre la Calle 64 frente al Hospital San Vicente de Paul, el cual deberá ser reubicado a la Calle 62 con Carabobo.
6. Implementar medidas de gestión enfocadas en desincentivar los comportamientos relativos a la invasión del espacio público y el irrespeto por la reglamentación vial, como la restricción del estacionamiento en vía, la definición de políticas de cargue y descargue de insumos y mercancías, control para el cargue y descargue de pasajeros y mejoras en la infraestructura, en los siguientes puntos:
  - a. Intersección calle 77 con carrera 52 (Carabobo), construcción de un cruce vial con pasos peatonales a nivel sobre las zonas verdes propuestas en este (ver alternativa 4 análisis de la intersección).
  - b. Intersección calle 67 (Barranquilla) con carrera 51 (Bolívar); ante la potencial modificación de la cir-

- culación en la rotonda, implementación de soluciones para los giros derechos con el fin de aislarlos de la rotonda.
- c. Intersección Carrera 53 con Calle 67 ( Barranquilla), recuperación del giro Oriente – Sur y disminución de carriles en el sentido Norte – sur de la Intersección mediante la mejora del alineamiento de la vía.
7. Implementación de sistemas de préstamo de vehículos con vehículos electrónicos de alta tecnología.
  8. Aplicación de Sistemas Inteligentes de Transporte, en los términos del Plan Maestro de Movilidad incorporado al Documento Técnico de Soporte, para mejorar la movilidad, reducir la congestión y evitar accidentes. tales como:
    - a. Sistemas avanzados de manejo de tráfico -ATMS por sus siglas en inglés-
    - b. Sistemas avanzados de Información al Viajero -ATIS por sus siglas en inglés-
    - c. Sistemas avanzados de Seguridad y Control Vehicular (AVCSS por sus siglas en inglés)
    - d. Sistema avanzado para el Transporte Público (APTS por sus siglas en inglés)
    - e. Operación de Vehículos Comerciales (CVO por sus siglas en inglés)
  9. La provisión de infraestructura adecuada y con altos estándares de calidad, acompañada de señalización eficiente y efectiva, que comprenda la implementación de mapas con rutas, paradas, frecuencias y horarios de los sistemas de transporte público en la Subzona 2.

**ARTÍCULO 201. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE MANEJO DEL SUBSISTEMA.** Las intervenciones en los elementos del Subsistema de Movilidad, deberán consultar los análisis, consideraciones y propuestas del Plan Maestro de Movilidad para la Subzona, cuyos resultados hacen parte del Documento Técnico de Soporte del presente Decreto. Especialmente, las intervenciones deberán:

1. Evaluar las condiciones técnicas para la localización de los puentes peatonales propuestos sobre el Río Medellín, en las calles 73, 70, 65 y 64
2. Incorporar las propuestas de intervención de cruces, con el fin de adecuar los pasos peatonales y de bicicletas, generando continuidad, circulación segura, accesibilidad universal y una legibilidad espacial urbana; sobre los siguientes ejes:
  - a. Calle 77 con Ferrocarril y Carabobo

- b. Barranquilla con Carrera 56
- c. Juan del Corral con Barranquilla
- d. Bolívar con Barranquilla
- e. Cementerio San Pedro con Bolívar
- f. Ferrocarril con calle 64

3. Incorporar la red continua de Ciclorutas, de acuerdo a las especificaciones de los planes maestros: metropolitano y municipal, generando cruces seguros, con rutas directas, adecuada infraestructura, accesibilidad segura, conexiones intermodales y señalización clara, permanente y legible.
4. El Operador Urbano y las dependencias de la Administración Central, implementarán acciones que garanticen la fluidez y continuidad en las intervenciones del espacio público, implementadas en el Distrito Medellíninnovation y en el ámbito restante del AIE MEDRío. Así:
  - a. Proyecto Urbano Galería Bolívar deberá continuarse hacia la Avenida Juan del Corral, aprovechando sus especificaciones como vía de tráfico calmado.
  - b. Proyecto Parques del Río deberá contar con conexiones entre las ciclorutas y senderos peatonales del Plan Maestro de Movilidad, contribuyendo así a la ampliación de la red.
  - c. En la Subzona Frente del Río, considerar las disposiciones del Plan Maestro de Movilidad, en el rediseño de la glorieta de la Avenida de la Minorista.
  - d. En el Macroproyecto Río Norte, deberá implementarse la intervención correspondiente a la intersección de la calle 77 y la carrera 52 (Carabobo) la cual es la alternativa No. 4 planteada en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

**ARTÍCULO 202. ESTUDIOS TÉCNICOS ESPECÍFICOS.** Con el fin de complementar las disposiciones del Plan Maestro de Movilidad para el Distrito Medellíninnovation, en la implementación del Proyecto, deberán llevarse a cabo los siguientes estudios técnicos:

1. **Reestructuración de la intersección de la calle 77 con carrera 52:** Al ser un punto de contacto entre los Macroproyectos Río Norte y Río Centro, será necesario conciliar las propuestas en este punto específico, antes de emprender acciones orientadas a la ejecución de la intervención, para lo cual deberá contarse con:

- a. Diseño geométrico de detalle de la intersección
  - b. Análisis del impacto predial
- 2. Mejoras en la intersección de la calle 67 (Barranquilla) con carrera 53:** previo a la ejecución de cualquier obra en esta zona se necesita hacer al menos los siguientes estudios:
- a. Estudio detallado de tránsito y topografía de la zona
  - b. Diseño geométrico
  - c. Impacto predial
- 3. Ante la eventual modificación de funcionamiento de la rotonda de la carrera 51 (Bolívar) con la calle 67 (Barranquilla),** para las mejoras operativas del sistema Metroplús, será necesario contar con:
- a. Estudio detallado de tránsito y simulación de la alternativa definida por el Metro
  - b. Diseño Geométrico de detalle de la alternativa elegida por el Metro, de acuerdo con las necesidades de operación del sistema
  - c. Identificación de la afectación predial
  - d. Empalme con la sección propuesta para el corredor de la carrera 51 (Bolívar)
- 4.** Validación de los tiempos semafóricos en los principales ejes del Distrito para garantizar la seguridad de peatones y Bicicletas.
- 5.** Revisión de la propuesta arquitectónica del edificio de Asistencia de Alta Complejidad del Hospital San Vicente de Paúl, para verificar la posible continuidad del eje de Juan del Corral. En caso de no ser posible, el circuito se desviaría hacia el parque lineal establecido en el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- para garantizar la salida a la calle 67 (Barranquilla) y continuar nuevamente por Juan del Corral hasta el jardín Botánico.
- 6.** Para la implementación de las secciones viales es necesario el desarrollo de estudios técnicos topográficos y diseños geométricos.

### Sección III

#### Sistema de Ocupación

**ARTÍCULO 203. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA.** Para la subzona 2, el Sistema de Ocupación se conforma por las disposiciones del Subsistema Habitacional, la norma

general de usos del suelo y los aprovechamientos y obligaciones en términos de índices de construcción, ocupación, alturas, retiros de construcción, estacionamientos y demás volumétricas y específicas asociadas al perfil urbano.

Las disposiciones referidas al Subsistema de Centralidades y Tratamientos, son las contenidas en el Acuerdo 48 de 2014.

Las normas que determinan los aprovechamientos y obligaciones en términos de los índices de construcción y áreas de cesión para espacio público y equipamientos, se definen a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios para cada Plan Parcial.

#### Subsección 1

#### Subsistema Habitacional

**ARTÍCULO 204. SUBSISTEMA HABITACIONAL PARA LAS SUBZONA 2** En concordancia con lo establecido en el artículo 214 del Acuerdo 48 de 2014, el Subsistema Habitacional para la subzona 2 se complementa y regula de acuerdo a las siguientes disposiciones.

**ARTÍCULO 205. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA.** Sin perjuicio de lo establecido en la Ley del respectivo Plan Nacional de Desarrollo y el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes tipologías de vivienda para la subzona 2.

#### Tipologías según el valor de la vivienda

1. **Vivienda de Interés Prioritario:** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM-SMMLV).
2. **Vivienda de Interés Social:** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMSMMLV).
3. **Vivienda de Interés Social en Polígonos de Renovación Urbana:** En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los (135 smmlvSMMLV), sin supercarsuperar los (175 smmlvSMMLV).
4. **Vivienda de Interés Prioritario en Polígonos de Renovación Urbana:** En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los (70 smmlvSMMLV), sin supercarsuperar los (100 smmlvSMMLV).
5. **Vivienda No VIS:** Corresponde a la vivienda comercial superior a los valores definidos en este Decreto para la

vivienda VIP y la vivienda VIS en cualquiera de las anteriores modalidades.

## Tipologías según estándares de la vivienda

1. **Vivienda unipersonal.** Solución habitacional con área mínima de 30m<sup>2</sup>, conformados por una sola habitación, cocina y baño; en algunos casos, un área social, que se ofertará para absorber las demandas de población joven, trabajadora, estudiantil del Distrito Medellíninnovation.
2. **Viviendas “nido”.** Son lugares residenciales donde convergen varias personas o familias a cohabitar una misma edificación de manera temporal, que pueden tener en común y compartir la cocina, un área central como esparcimiento, lavaderos, entre otros elementos; la unidad habitacional es el único atributo de carácter individual. Dentro de esta categoría se incluyen las cohabitaciones, Cohousing, inquilinatos y reciclaje de viviendas para la generación de espacios habitacionales de uso colectivo, pensiones con alojamiento, Residencias, Alojamiento compartido, Hostales, Arriendo temporal o subsidiado.
3. **Vivienda Flexible:** Enfocada a la adaptabilidad de la unidad habitacional de acuerdo a las necesidades específicas de los usuarios y al número de habitantes por hogar. Este tipo de vivienda permite acoplarse espacialmente a los requerimientos y formas de habitar del grupo familiar, entendiendo el espacio como un organismo renovable, acondicionado para el desarrollo de una vivienda digna que busca optimizar el espacio a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad al interior. Se podrán desarrollar a través de plantas libres, viviendas compartidas y con posibilidad de accesibilidad para la población discapacitada.
4. **Vivienda Progresiva** que pueda contar con un futuro crecimiento, bien sea en altura o en planta, de acuerdo con la tipología VIS, VIP y no VIS, incorporando opciones que se ajusten a las áreas mínimas y máximas, de acuerdo con los requerimientos. Para el caso del Distrito, esta opción se consideraría fundamentalmente en los últimos pisos de las edificaciones mixtas que contienen vivienda. Busca sanear el déficit habitacional a través del acceso a una vivienda básica que puede ser ampliada y potenciar la política pública, integrando diferentes estrategias de diseño de viviendas sociales progresivas controlada, mediante el uso de materiales sustentables, y vinculando estrategias de organización comunitaria en diversas escalas.
5. **Vivienda Productiva de bajo impacto** donde las personas puedan asegurar la permanencia de las actividades comerciales, productivas y de servicio, o donde puedan impulsar y promover nuevas destinaciones que permitan incorporar un ingreso adicional para los habitantes, en el mismo espacio de la residencia. Permite lograr la integración del trabajo y la residencia en un solo inmueble, para que quienes no pueden acceder a las redes de trabajo del mercado, tengan la posibilidad

de generar ingresos que les permita auto-sustentarse. Los espacios para los usos distintos a la vivienda, podrán generarse en los primeros pisos de la edificación, y cuando ello no sea posible, se ubicarán en altura.

6. **Vivienda Colectiva:** Corresponde a la tipología de vivienda que reconoce otra forma histórico-social de habitar la ciudad, en la que varios grupos familiares socio económicamente vulnerables acuerdan, asumiendo todos los gastos, compartir la misma unidad habitacional, reservando para cada familia un cuarto o varios espacios privados y compartiendo otros espacios comunes.

**ARTÍCULO 206. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE MANEJO PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDA EN LA SUBZONA 2.** Adicionalmente a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, la generación de vivienda en el Distrito, en sus diversas tipologías, se llevará a cabo a partir de las siguientes estrategias y criterios de manejo:

## ESTRATEGIAS

1. Para la recualificación del hábitat, se implementará el reciclaje y recuperación de edificaciones existentes para vivienda; recualificación de edificaciones Patrimoniales; Mejoramiento y dotación del entorno; Reposición vivienda en sitio; Arrendamiento Temporal.
2. Para la vivienda compartida, se generarán soluciones de vivienda colectiva institucional; colectiva Compartida e inquilinatos.
3. Para garantizar la permanencia de las actividades económicas ligadas a las viviendas, se implementarán estrategias como las redes solidarias, Fami Hotel, casa Teatro, Casa Taller, Casa Galería, Posadas, Hostales, casa Huerta, casa deposito. Podrá implementarse modelos colaborativos / asociativos; de vivienda auto gestionada.
4. Con el fin de atender la demanda creciente de inquilinatos y el alquiler de cuartos, se generarán viviendas tipo nido, que permita atender las formas de habitar de carácter temporal, el cual beneficiará a la comunidad estudiantil y transitoria que se moviliza de manera intermitente bien sea por negocios, trabajo u otro motivo.
5. Con el fin de atender la demanda de población estudiantil, trabajadora y visitante, que busca soluciones temporales e individuales de alojamiento, distintos a los inquilinatos, se implementarán las tipologías de vivienda unipersonal, de acuerdo a la caracterización y estimaciones de demanda, contenidas en el documento técnico de soporte para la subzona del presente decreto.

A partir de la generación de viviendas VIS, VIP Y NO VIS, deberá garantizarse:

1. Aumentar la oferta de unidades de vivienda en alquiler a través de la definición de un marco regulatorio que incentive la tasa de retorno suficiente para la oferta, disminuyendo los costos de transacción, el riesgo de la operación financiera, mejore los procesos de reposición de la vivienda y que permita la inclusión de productos bancarios que faciliten la gestión asociada de los propietarios y poseedores.
2. En la producción de viviendas en renta destinadas a la población de ingresos bajos y medios, se deberán contemplar incentivos y subsidios directos que aumente la oferta de alquiler.
3. Dentro de las estrategias de protección a moradores, se deberá explorar la posibilidad de desarrollar acciones de gestión asociada con los propietarios y poseedores, principalmente los rentistas, donde ellos hagan parte como socios de nuevas unidades de vivienda para alquiler.
4. Además de los subsidios de vivienda en propiedad para unidades habitacionales VIP, y VIS, canalizar subsidios destinados a compensaciones por traslados, arrendamientos temporales, escolarizaciones y demás en viviendas sociales bajo modelo de rentas en alquiler, con posibilidad de constituir leasing habitacional para moradores de bajos ingresos.
5. Aumentar el dinamismo de las viviendas en rentas que permitan incrementar el nivel de ingresos de los propietarios y poseedores rentistas con estrategias de pequeña y mediana escala y articulando la oferta comercial privada a gran escala de vivienda en alquiler.
6. Dinamizar la oferta de vivienda en alquiler por medio del desarrollo de estrategias que permitan disminuir los tiempos de reposición, creando un sistema de garantías para los inversionistas (propietarios, poseedores y empresas) de las unidades de vivienda en alquiler.
7. Aumentar el acceso a vivienda formal de calidad para personas de bajos ingresos a través de la flexibilización de las condiciones para habitar viviendas en renta, mitigando el riesgo financiero propio de la vivienda en propiedad, fomentando la movilidad laboral de esta población y, en algunos casos, permitiendo el desarrollo de relaciones de reciprocidad que fomente el arraigo barrial, con la posibilidad de acceder a vivienda propia bajo leasing habitacional.
8. Flexibilizar, haciendo más eficiente la gestión de las viviendas en alquiler, de modo que pueda adaptarse con facilidad a las demandas o cambios de la oferta
9. Fomentar diversos estímulos a la producción y a los servicios de viviendas en renta, que permitan dinamizar y segmentar el mercado del alquiler definidos a partir de los ingresos de la demanda.
10. Complementar la oferta de pequeña escala con operadores comerciales que construyan, mediante gestión asociada con los moradores, cooperativas de propietarios, poseedores, operadores urbanos, entes descentralizados del municipio de Medellín, y otras dependencias, unidades en renta moradores unidades destinadas a la renta.
11. Introducir fondos de inversión inmobiliaria en los que los moradores puedan participar según las posibilidades de su tenencia, aportando tierra, techo, compensaciones, los inversionistas puedan inyectar capitales, traduciendo el ejercicio de gestión asociada de estos en unidades de valor comercial accionaria y no necesariamente en unidades de vivienda efectiva.

## CRITERIOS DE MANEJO

1. El proceso de generación de vivienda en el Distrito, deberá consultar la caracterización y cuantificación de la demanda, para cada tipología en cada uno de los barrios de la Subzona 2, que hace parte del Documento Técnico de Soporte.
2. Las viviendas tipos nido podrán generarse a partir del reciclaje de las edificaciones cuyas condiciones arquitectónicas puedan adaptarse para este tipo de comodidades, cumpliendo con los estándares salubridad, adaptabilidad y seguridad para los usuarios.
3. Las viviendas unipersonales deberán contar con diseños flexibles en su interior, que permitan modular los espacios acorde con las necesidades del habitante. Un porcentaje destinado a esta tipología deberá diseñarse de forma que permita el crecimiento progresivo, bien sea en altura o en área ocupada y pueda alcanzar hasta 2 y 3 alcobas.

**ARTÍCULO 207. OBLIGACIÓN DE GENERACIÓN DE VIP Y VIS.** La obligación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- para los planes parciales que se formulan y adoptan con el presente macroproyecto, en ningún caso podrá ser pagada o destinada del Área de Intervención Estratégica MEDRio – Zona Centro. Los desarrollos inmobiliarios de las unidades de los planes parciales adoptados con el presente Decreto, deberán cumplir con la obligación para vivienda de interés prioritario VIP y para vivienda de interés social VIS, en las proporciones establecidas en el acápite correspondiente a cada uno de los planes parciales de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, en función del potencial de unidades de vivienda por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de reactivación, sin embargo será exigible solo al momento de licenciar la correspondiente unidad de actuación, en función de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciadas y en proporción a la obligación definida para cada Unidad.

**ARTÍCULO 208 CRITERIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIS Y VIP.** El cumplimiento de la

obligación de vivienda VIS y VIP estará supeditado a lo establecido en los artículos 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014 y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Cada Unidad de actuación y/o reactivación, deberá pagar al interior del subzona, como mínimo, el 50% de la obligación. Para esto podrá optarse por:
  - a. En la licencia de urbanización, podrá reservar el suelo al interior de la Unidad. En este caso, en la licencia, deberá especificarse el índice de construcción y la densidad para el suelo respectivo, en proporción al área reservada.
  - b. Construir las unidades de vivienda correspondientes a la obligación al interior del proyecto en la Unidad respectiva.
  - c. Licenciar simultáneamente con la Unidad, otro inmueble al interior de la subzona para el cumplimiento de la obligación.
2. En el caso de que no se cumpla con el 100% de la obligación con base en el numeral anterior, el porcentaje restante de la obligación, podrá cumplirse a través de la adquisición de derechos fiduciarios, aplicando la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.
3. En el caso de cumplimiento de la obligación a través de derechos fiduciarios, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat -ISVIMED-, el operador urbano o quienes hagan sus veces, garantizarán que las soluciones de vivienda a construir, se generen al interior del área del respectivo macroproyecto y en cualquier polígono de tratamiento, según los análisis de capacidad de acogida. En este caso, deberá estructurarse el esquema fiduciario, de tal forma que permita, al titular de la licencia, recuperar el aporte a la fiducia, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
4. A los suelos reservados o destinados, así como a las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP y VIS, deberán aplicárseles el derecho de preferencia a favor de la Administración Municipal, quien podrá ejercerlo directamente, a través del operador urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.
5. A los procesos de adquisición que adelante la Administración Municipal, el Operador Urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED-, le aplicarán las disposiciones del respectivo anuncio de proyecto, en aplicación de lo establecido en el artículo 489 del Acuerdo 48 de 2014.
6. El cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario -VIP y de vivienda de interés social - VIS,

no implica la transferencia gratuita de los inmuebles por parte del titular de la licencia.

7. En el caso de la reserva de suelo, el proyecto VIS y VIP deberá estructurarse de manera que permita que el titular de la licencia, participe y recupere el valor del suelo, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
8. En el caso de que el titular de la licencia opte por construir las unidades VIP y VIS correspondientes a su obligación, la Administración Municipal tendrá derecho de preferencia para su adquisición, para lo cual aplicarán los valores máximos establecidos por la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, para estas tipologías de vivienda.

**ARTÍCULO 209. RESERVA DE SUELO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIP Y VIS.** Cuando el pago de la obligación se haga efectivo bajo la reserva de suelo se deberá seguir el siguiente procedimiento.

1. Se deberá calcular el 10% del área Neta urbanizable de la unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación, que corresponderá al suelo a reservar para el proyecto VIP y/o VIS. En ningún caso, el área a reservar podrá ser inferior a 120 m<sup>2</sup>. La obligación deberá cumplirse en unidades de vivienda.
2. Se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda según el área neta de la unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación de la siguiente manera:
$$\frac{\# \text{ de unidades de viviendas totales de la UAU-UR}}{\text{Total área neta de la UAU-UR}}$$
3. El área calculada en el numeral 1 se multiplica por el resultante de la operación del numeral 2. El resultado es el número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el suelo a reservar, las cuales deberán especificarse en la licencia urbanística.
4. Al total de viviendas de la unidad de actuación o unidad de reactivación que aparece en la respectiva tabla de aprovechamientos del plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP/VIS calculadas en el numeral anterior.
5. Al final, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación, será distribuido de la siguiente manera:
  - a) Número de unidades VIP: Las calculadas en el numeral 3.
  - b) Número de unidades VIS: Las determinadas en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos
  - c) Número de viviendas No VIS: Las resultantes de la siguiente operación:

*Número total de viviendas según tabla de aprovechamientos - Número de unidades VIP - Número de unidades VIS.*

6. El número total de unidades de vivienda de la unidad de actuación urbanística no podrá variar respecto al definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos del plan parcial respectivo, la cual depende a su vez, de los m<sup>2</sup> licenciados de vivienda por cada una de las unidades.

**ARTÍCULO 210. SEGUIMIENTO Y CONTROL AL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA VIP Y VIS.** La Subsecretaría de Control y Gestión Territorial velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la obligación VIS y VIP. Los suelos reservados para vivienda VIS y VIP, las unidades de vivienda licenciadas y el número estimado de soluciones habitacionales que albergará cada plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación al Instituto Social de Vivienda y el Hábitat de Medellín - IS-VIMED - velarán por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

## Subsección 2.

### Usos del suelo y obligaciones

**ARTÍCULO 211. USOS DEL SUELO.** En aplicación de la definición y alcances contenidos en los artículos 241 y 458, numeral 1, literal f), los usos del suelo establecidos para la subzona 2, se precisan y complementan a partir de los siguientes criterios:

1. El reconociendo las dinámicas actuales y futuras de la zona, de tal manera que se mantenga la diversidad y la utilización continua del espacio, que permita consolidar un territorio direccionado hacia la concreción del modelo de Ciudad y hacia el impulso del desarrollo económico y la animación urbana, el crecimiento económico, la mejora física del territorio y la conformación y consolidación de redes de negocios.
2. El crecimiento económico, representado en usos del suelo, deben favorecer la localización de empresas, instituciones y organizaciones tanto grandes como pequeñas, que desarrollen, cultiven y mantengan activo un ambiente rico en innovación, además de instituciones que se dediquen a la investigación, espacios para el asentamiento de nuevos emprendedores y empresarios enfocados al desarrollo de tecnologías innovadoras. Las actividades a desarrollar han de responder a las condiciones específicas de localización en la Ciudad y reconocer la presencia de aquellas ya instaladas en el territorio y que deberán mantenerse o potenciarse, además de incluir nuevos clústeres.
3. Los usos del suelo en el Distrito, deberán permitir imprimir alto valor al lugar, desde el desarrollo continuo de procesos de investigación en diversas ciencias que

permitan una creciente mejora económica, el impulso a campos creativos como el diseño industrial, las artes gráficas, los medios de comunicación y la arquitectura y empresas altamente especializadas o de fabricación por lotes .

4. Deben permitir la potenciación de centros de cultivo de la innovación, tales como compañías, grupos u organizaciones que soportan el crecimiento de individuos, empresas y sus ideas; deberán incluir incubadoras o landing, centros para el testeo o prueba de productos, oficinas de transferencia de tecnologías, espacios de coworking, universidades, centros de entrenamiento.
5. Los barrios localizados al interior, se constituirán en vecindarios con edificios que provean todo tipo de comodidades, a fin de aportar servicios a los residentes y trabajadores en el Distrito, que incluyan mercados, restaurantes, cafés, bares, pequeños hoteles, comercio local (librerías, almacenes de ropa, almacenes deportivos, etc.), consultorios, etc. Esto se potencia, al incorporar no solo usos productivos, sino también de vivienda, que mantengan la tendencia a la alta mixtura.
6. La mejora física del territorio, se debe visualizar desde los usos del suelo a través de la provisión de espacios y edificios de naturaleza privada y pública que involucren aspectos funcionales y sostenibles (desde el punto de vista ambiental es imprescindible que los usos potencien la relación con el río, aprovechando las masas verdes asociadas al acuífero del río, entendiendo de esta manera las características que hacen particular este territorio, así mismo, el impulso de respuestas arquitectónicas y urbanísticas que incluyan el verde vertical, terrazas verdes, generación de bienestar hacia las áreas privadas y los elementos públicos), haciendo de las calles y otras infraestructuras, componentes que impactan sobre el territorio desde su conformación física.
7. Los usos del suelo tienen que preparar el territorio para el trabajo en red, a partir de la generación de relaciones entre los actores, tanto individuales como colectivos, los cuales tienen el potencial de generar, perfeccionar y acelerar el avance de las ideas innovadoras.
8. El Distrito Medellíninnovation apunta hacia una vocación productiva, de servicios, que debe tener una respuesta clara en la tipología de edificios y sus formatos, de tal manera que se mantenga como premisa, la flexibilidad. Se debe perfilar el mercado en relación a la vocación económica del Municipio y las apuestas establecidas para la zona por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 212. ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO.** Los usos para cada uno de los polígonos de la subzona 2, serán los establecidos en los artículos 243, 244 y 245 del Acuerdo Municipal 48 de 2014. Se adoptan en el presente instrumento, la zonificación del territorio, las categorías de usos del suelo y el régimen de interrelación de actividades, allí establecidas, tal como se muestra en el *mapa 17. Usos generales del Suelo Urbano*, del diagnóstico del Macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

**Parágrafo.** Se exceptúan de esta disposición, los polígonos que a la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, contaban un acto administrativo de adopción del instrumento de Planificación Complementaria, los cuales mantendrán la norma de general de usos del suelo, con la cual fueron adoptados, durante la vigencia del respectivo instrumento.

Lo anterior, sin perjuicio de que los propietarios de los predios, decidan someterse a la nueva reglamentación establecida en el Acuerdo 48 de 2014 y en el presente Decreto.

En todo caso, las actividades existentes y las que se generen, con fundamento en el Plan Parcial adoptado, deberán acoger los protocolos ambientales y urbanísticos, que garanticen la mitigación de impactos, en los términos del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.

**ARTÍCULO 213. CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO.** Para la Subzona 2, según lo establecido en el artículo anterior y en consonancia con el de Plan de Ordenamiento Territorial, las categorías generales de usos del suelo para este Macroproyecto son las mismas que se establecen y definen en el Título II, Capítulo II, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014, sobre el régimen de interrelaciones entre áreas y categorías de usos.

**ARTÍCULO 214. PROTOCOLOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS.** Dando cumplimiento a lo establecido por el en el Título III, artículo 257 y subsiguientes del Acuerdo 48 de 2014, la subzona 2 Distrito Medellíninnovation incluye la aplicación de Protocolos Urbanísticos y Ambientales, entendidos como el instrumento de control establecido por el Plan, para viabilizar la localización de las actividades económicas que pueden generar impactos negativos al uso residencial, resolviendo técnicamente las condiciones de funcionamiento de la actividad, en relación con los impactos ambientales y urbanísticos y propendiendo por mantener una calidad ambiental urbana adecuada en dichas áreas, en el marco del principio de la responsable mezcla de usos que contribuyan a la animación de la escena urbana, al intercambio social y a la sostenibilidad.

La normativa para estos protocolos se establece en el Título II, Capítulo III, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014 e incorporará la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

**Parágrafo.** Sólo se permitirá la permanencia de la actividad con localización de nuevas empresas industriales utilizando la infraestructura existente y acogiendo todo lo determinado en el presente artículo.

**ARTÍCULO 215. CATEGORIAS DE ACTIVIDADES.** Para los efectos del macroproyecto se adoptan las siguientes categorías de actividades.

**1. Actividades Establecidas:** Son las correspondientes a las establecidas con anterioridad a la entrada en vigencia

del Acuerdo 48 de 2014, a las cuales se les reconoce el derecho de permanencia en el sector en aplicación del artículo 236 y el literal f del numeral 1 del artículo 458, del Acuerdo 48 de 2014. En el uso industrial, se podrán localizar otras empresas industriales siempre que cumplan con las exigencias previstas en el protocolo ambiental y urbanístico -PAU-.

**2. Actividades Nuevas:** Son las actividades que generará el desarrollo al interior la subzona, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 216. INTERRELACION DE ACTIVIDADES Y PERMANENCIA DE LAS ACTIVIDADES.** Para la interrelación de las actividades en los polígonos del área de planificación, se aplicarán los siguientes criterios de interrelación.

1. Las actividades establecidas deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental respectivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.
2. Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas, será posible siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.
3. Quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas internas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.
4. Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para la respectiva actividad, según el PAU respectivo.

**ARTÍCULO 217 PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Las obligaciones urbanísticas deberán pagarse acorde al polígono de tratamiento de la siguiente forma:

1. **Obligaciones urbanísticas en polígonos de renovación urbana:** Serán pagadas en correspondencia con lo establecido en el reparto de cargas y beneficios del respectivo plan parcial. En este caso, las obligaciones urbanísticas de espacio público para cada Unidad de Actuación y de Reactivación traducidas a UAs, así como la forma definida para cumplirlas, no podrán modificarse, independientemente de los metros cuadrados licenciados.
2. **Obligaciones urbanísticas en polígonos de consolidación:** Podrán ser pagadas en sitio o bien en dinero. En ambos casos, será función del operador urbano priorizar su destinación en los suelos con tratamiento

de API o de conservación, en correspondencia con el modelo de ocupación de la subzona.

3. **Obligaciones urbanísticas en polígonos de conservación:** las obligaciones urbanísticas deberán ser pagadas en dinero acorde con lo establecido en el PEMP respectivo, una vez se adopte, o en su defecto, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso corresponderá al operador priorizar la destinación de dichas obligaciones dentro del área del Macroproyecto.
4. **Obligaciones urbanísticas en predios de las AME:** Serán destinadas por el operador urbano, a la generación y adecuación de espacio público en la subzona 2, prioritariamente en suelos de API o de conservación.

**ARTÍCULO 218 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL PROYECTO PARQUES DEL RÍO MEDELLÍN.** En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero y destinadas por el operador urbano al Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

**Parágrafo.** Las obligaciones urbanísticas destinadas al Proyecto Parques del Río, no podrán exceder el 50% del total. En el caso de los proyectos y unidades de actuación, gestión o reactivación que deban compensar sus obligaciones en dinero, en un porcentaje superior, el excedente será destinado por el operador urbano a la generación y adecuación de espacio público en la Subzona 2, por fuera del área de planificación de los planes parciales.

**ARTÍCULO 219 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS VIP y VIS.** Las obligaciones urbanísticas de los proyectos VIP y VIS por fuera de los polígonos de Renovación, que no cumplan con los requisitos del artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, serán compensadas en dinero y destinadas al sistema de Espacio Público de la subzona 2, dentro de las áreas priorizadas por el Operador Urbano.

### Subsección 3

#### Normas volumétricas, específicas y del Perfil Urbano General

**ARTÍCULO 220. CRITERIOS DE APLICACIÓN NORMATIVA.** La aplicación de las normas de la presente sección, tendrá lugar según los siguientes criterios:

1. Cualquier asunto no reglamentado por las siguientes normas, le serán aplicables lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la norma específica que lo reglamenta.

2. Los planes parciales formulados, adoptados y vigentes, continuarán con la norma volumétrica establecida en el decreto municipal que lo adoptó, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación, según lo establecido en el artículo 464 del Acuerdo 48 de 2015.
3. A los predios ubicados en tratamiento de conservación, le será aplicada la norma establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- correspondiente.
4. Aquellos predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento Área para Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo – API-, que cuenten con plan maestro formulado y adoptado con Acuerdo 46 de 2006, le aplicará la norma establecida en dicho instrumento, de igual manera aplicará lo regulado por los Planes Maestros que se formulen con el Acuerdo 48 de 2014.
5. A las Áreas de Manejo Especial –AME- identificadas por este Macroproyecto al interior de los polígonos con tratamiento de renovación urbana, les aplicará lo referente a actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción, así como las normas volumétricas establecidas para los polígonos de Consolidación en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 221. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO.** Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto RíoCentro, subzona 2, Distrito Medellíninnovation, la ocupación mínima será de la siguiente manera:

1. En las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de reactivación que cumplan con un área menor a 500 m<sup>2</sup>, su ocupación mínima será del 60% del área neta de dichas unidades.
2. En las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de reactivación que cumplan con un área entre 501 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>, su ocupación mínima será de 50% del área neta de dichas unidades
3. En las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de reactivación que cumplan con un área mayor a 2.001 m<sup>2</sup>, su ocupación mínima será de 40% del área neta de dichas unidades

Para todos los polígonos de la subzona, los índices máximos de ocupación serán del 90% con respecto al área útil del predio

**ARTÍCULO 222. PLATAFORMA.** Se entiende por plataforma la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. Dicha plataforma podrá tener una altura mínima de doce metros (12.00 m) y máxima de acuerdo a la sección vial donde se encuentra ubicada. La ocupación de la plataforma siempre será superior a la de la torre edificada. Si la

edificación llegara a encontrarse en un lote esquinero, primará la sección vial que cuente con mayor dimensión.

Las alturas mínimas de las plataformas, se establecen según la dimensión de la sección vial sobre la cual se emplace el proyecto a desarrollar. Así:

Sección pública	Altura mínima libre de la plataforma	Doble altura
Menor a 14m	12 m	
Entre 14 m y 18 m	15 m	
Entre 18 m y 22 m	20 m	SI
Entre 22 m y 28 m	22 m	SI
Entre 28 m y 34 m	28 m	SI
Superior a 34 m	34 m	SI

**Paragrafo.** En el caso del polígono Z1\_R\_10, las plataformas permitidas corresponden a un solo piso.

**ARTÍCULO 223. ZÓCALO URBANO.** El zócalo urbano está relacionado directamente con el primer nivel de la edificación y su espacio público, el cual está conformado y soportado por actividades comerciales y de servicios, razón por la cual, no se permitirá la localización de parqueaderos que tengan frente a la fachada.

Sin excepción, todas las fachadas de la plataforma y el zócalo urbano se proyectarán abiertas y por tanto, tendrán aperturas o vanos (que permitan registro visual del interior y el exterior) no inferiores a un 70% de su superficie. Lo anterior con el fin de optimizar beneficios como obtención de luz natural, ventilación controlada y demás consideraciones desde el diseño urbano que protegerán e integrarán las experiencias de los usuarios desde el espacio público hacia los espacios privados y viceversa.

La altura del zócalo se regula según la dimensión de la sección pública de la vía, sobre la cual se proyecte la edificación, así:

Sección pública	Altura mínima libre del zócalo	Doble altura
Menor a 14	4 m	
Entre 14 m y 18 m	4 m	
Entre 18 m y 22 m	4 m	SI
Entre 22 m y 28 m	5.50 m	SI
Entre 28 m y 34 m	5.50 m	SI
Superior a 34 m	5.50 m	SI

**ARTÍCULO 224. RETIRO PERIMETRAL DE URBANIZACIÓN.** En caso tal de que exista retiro a linderos, este será de mínimo seis (6) metros y aplicará en los polígonos con tratamiento de Renovación a las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup> y no tengan plataforma.

Cuando la edificación cuente con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, con el fin de garantizar la paramentalidad y continuidad de la plataforma. En caso que las edificaciones no cuenten con dicha conformación,

el retiro a linderos, en caso de ser requerido, se cumplirá desde el primer piso de la edificación.

**ARTÍCULO 225. RETIRO AL INTERIOR DE LA MANZANA EN UNIDADES DE REACTIVACIÓN.** En las unidades de reactivación definidas al interior de los planes parciales de la subzona 2, específicamente en los polígonos Z1\_R\_10, Z3\_R\_11 Y Z3\_R\_12, el retiro hacia el interior del predio, deberá ser como mínimo diez metros (10 m) consolidando patios interiores de uso privado, que promuevan la conformación de centros de manzanas, los cuales, según el modelo de gestión propuesto, podrán ser a futuro, lugares de uso público y semi-público.

**ARTÍCULO 226. RETIRO ENTRE FACHADAS.** Aplicarán los retiros entre fachadas establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 POT y la norma que lo reglamente. Para el caso de fachadas en esquina, se cumplirá lo establecido en el Artículo 352 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 227. RETIRO A EJE DE VIA.** 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. 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 las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once metros (11,00 m.) y se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

Tanto en las edificaciones que cuente con la conformación de plataforma y torre, como aquellas que no, el retiro a eje de vía se le aplicará a la torre.

**ARTÍCULO 228. RETIRO A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME - SIN POSIBILIDAD DE DESARROLLO.** Cuando una Unidad de Actuación Urbanística limite por alguno de sus costados laterales con un Área de Manejo Especial (AME) que no cuente con posibilidad de desarrollo, según lo establecido en el presente Decreto, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del Área de Manejo Especial. Así mismo, la torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, sin embargo, en caso de no hacerlo, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

En los casos que el AME sea calificada como patrimonio, y la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de reactivación objeto de desarrollo no cuente con la conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6) metros con respecto al linderos.

En las Unidades de Actuación Urbanística objeto de la aplicación del retiro a linderos, la torre podrá adosarse a la edificación del Área de Manejo Especial.

**Parágrafo.** Si el AME no es calificada como patrimonio, la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación, deberá cumplir con las normas volumétricas y la sección pública establecida por el plan parcial.

**ARTÍCULO 229. RETIRO A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME- CON POSIBILIDAD DE DESARROLLO.**

Cuando una Unidad de Actuación Urbanística limite por alguno de sus costados laterales con un Área de Manejo Especial (AME) que cuente con posibilidad de desarrollo, según lo establecido en el presente Decreto, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME y la torre se retirará seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

En los casos en los cuales la edificación localizada en la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de reactivación objeto de desarrollo no cuente con la conformación de plataforma y torre, la edificación dejará un retiro de seis (6) metros con respecto al AME.

**ARTÍCULO 230. RETIRO A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME- CONFORMADAS POR ESTACIONES DE SERVICIO.**

Las unidades de Actuación Urbanística que limiten por alguno de sus costados con una Estación de Servicio determinada como Área de Manejo Especial, deberán dejar un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuentan con plataforma.

Éste retiro deberá ser tratado como zona verde y contar con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público, también podrá generarse el acceso vehicular descubierto a la edificación.

**ARTÍCULO 231. RETIRO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME- CONFORMADAS POR ESTACIONES DE SERVICIO A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O UNIDADES DE REACTIVACIÓN.** Las AME conformadas por Estaciones de Servicio, en caso tal de ser desarrolladas, deberán dejar dentro de su predio un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuentan con plataforma sobre la unidad de actuación o reactivación colindante.

**ARTÍCULO 232. RETRANQUEO.** Es el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

En zócalo, el retranqueo se dará hacia el interior respecto al paramento de la plataforma completa, para generar la sensación de la marquesina. Dicho retranqueo deberá ser como mínimo de tres metros (3.00 m) respecto a la línea de paramento de la plataforma, pero su aplicación será opcional. El espacio generado por el retranqueo no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes, salvo que medie concepto favorable al cerramiento emitido por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas, o la entidad que haga sus veces.

En torre, el retranqueo se dará hacia el interior en relación respecto al paramento de la plataforma completa. Dicho retranqueo deberá ser como mínimo de 3.00 metros. Cuando la plataforma alcance los 22.00 metros de altura respecto al nivel de la calle, la torre deberá mantener un retiro mínimo de 4.00 metros respecto a la plataforma.

**ARTÍCULO 233. PARQUEADEROS.** Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. Para lo relacionado a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos, se aplicará lo establecido en la norma específica reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial.

Si bien debe reducirse al mínimo los parqueaderos en el Distrito, los parqueaderos cuyo desarrollo se de en altura, es decir, a partir del segundo nivel, deberán contar en sus fachadas con un revestimiento o elementos integrales de diseño.

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

1. Se podrán localizar parqueaderos en los tres (3) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, sin que ello contabilice para índice de construcción, siempre y cuando se cumpla con lo demás establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración.
2. Se podrán localizar parqueaderos en primer nivel, siempre y cuando, no estén ubicados sobre las fachadas que den frente a vía pública, parques, plaza, zonas verdes, retiros a quebradas, retiros viales, espina verde, entre otros, y que se complementen por otras actividades como locales comerciales o servicios.
3. El piso siguiente de la plataforma podrá destinarse también para parqueaderos siempre y cuando, los parqueaderos no estén localizados sobre las fachadas, sino que incluyan destinaciones para otros usos hacia las mismas. Para este caso el índice de construcción no se contabilizará y podrá trasladarse a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación.
4. Se podrán trasladar los tres (3) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos tres niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción, siempre y cuando no se localicen sobre fachadas, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebrada, tengan destinación de vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.

1. En ningún caso serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.
2. Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de tres (3) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótanos y semisótanos.
3. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de reactivación, donde haya espacio público existente o proyectado y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía. A menos que la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de reactivación solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso accederá por esta independiente de que cuente con espacio público o no. Adicionalmente se deberá cumplir con lo establecido en la presente subsección en lo referente a fachadas del presente decreto, con relación al espacio público.
4. Los parqueaderos bajo la modalidad tradicional no podrán superar la totalidad de los pisos de la plataforma en ninguna de las edificaciones, exceptuando los desarrollos inmobiliarios cuyo uso principal es de estacionamientos.

**Parágrafo.** Los parqueaderos convencionales podrá sustituirse por el sistema de parqueo automatizado, que es un sistema flexible en diseño, distribución en el espacio interior y niveles de parqueo que permite albergar mas vehículos en menos espacio, prescindiendo del uso de rampas, y reemplazándolas por medios automatizados como son los elevadores y duplicadores.

**ARTÍCULO 234. PARQUEADEROS EN SUBSUELO PÚBLICO.** Se podrán localizar parqueaderos en el subsuelo de las plazas o espacios públicos localizados al interior de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Estos parqueaderos no podrán ser enajenados, pero sí podrán ser entregados a particulares para su administración y manejo mediante figuras como la concesión, comodato o cualquiera de los contratos derivados del aprovechamiento económico del espacio público, en aplicación de la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal. En el subsuelo de las vías, no podrán desarrollarse este tipo de parqueaderos debido a las exigencias técnicas de las redes de infraestructuras de servicios públicos.

Para la aplicación de este artículo, deberá solicitarse licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación, o en quien recaiga esta competencia, previa obtención de la licencia urbanística, según lo establecido por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 235. FACHADAS.** Para efectos de la presente reglamentación, se considera fachada la superficie delimitada

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 fachadas sobre corredores viales principales como la Av. Del Ferrocarril, Carabobo, Barranquilla, Juan del Corral y Bolivar, deberán favorecer el fomento de actividades que vayan en equilibrio con los otros usos y principios de diseño, como la permeabilidad visual a nivel de calle, vista a la calle desde los niveles más altos, y así mismo la integración con el paisaje urbano de elementos arquitectónicos como el mobiliario urbano o demás instalaciones que contribuyen a las dinámicas urbanas de la calle.

Deberán ser incorporados en las fachadas de los edificios, sistemas pasivos que ayuden a regular la temperatura y reducir al mínimo el uso de energía y aire acondicionado, formando parte integral del diseño de la fachada y siendo atractivas visualmente desde la calle.

No se permiten fachadas cerradas cuando den frente a vía pública, parques, plaza, zonas verdes, retiros a quebradas, retiros viales, espina verde, entre otros. Para el caso de los parqueaderos en plataforma o torre, localizados sobre las fachadas, deberán contar con un revestimiento hacia el exterior.

**ARTÍCULO 236. MUROS LATERALES O CULATAS.** Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación.

**ARTÍCULO 237. EMPATES ENTRE FACHADAS.** Es la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes, con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes. Para su diseño se tomarán como referencia, elementos horizontales de los voladizos, cornisas, retrocesos, techos, vanos, pórticos, plataformas, entre otros; buscando la armonía entre las edificaciones y el espacio público y la estética urbana.

En todo caso, las nuevas edificaciones pueden superar las alturas de las edificaciones existentes colindantes, siguiendo lo establecido en la presente sección, y respetando lo establecido en el artículo 146 "Norma de colindancia a edificaciones culturales.", del Acuerdo 48 de 2014. En el caso de las edificaciones que se encuentran colindantes a las AMEs, deberá acogerse la norma establecida anteriormente en el presente decreto para estas situaciones específicas.

**ARTÍCULO 238. FACHADAS HACIA INTERIORES DE MANZANA.** Las fachadas de los edificios hacia el interior de manzana, deberán tener un revestimiento transparente. Entiéndase por transparente, aquel que incorpora desde el diseño arquitectónico de materiales, estrategias y prác-

ticas que faciliten el registro visual hacia el interior de las edificaciones

Hacia el interior de manzana se permitirán voladizos, balcones de antepecho, que garanticen la seguridad de los usuarios, sin impedir el registro mencionado anteriormente de las edificaciones (materiales como vidrios, barandillas, forjas, otros materiales similares) o demás elementos arquitectónicos que contribuyan al mejoramiento y calidad del espacio interior.

Lo anterior, sin detrimento de lo establecido en los Artículos 350, 351, 352 y 353 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 239. JARDINES VERTICALES EN FACHADAS Y MUROS.** Se permitirán los jardines verticales o muros verdes como una opción de revestimiento vivo, en virtud de los beneficios ambientales, térmicos o estéticos en las fachadas y al interior de las edificaciones.

**ARTÍCULO 240. CERRAMIENTOS.** En las áreas donde se generen cerramientos, estos serán en elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones con el espacio público circundante. Los cerramientos no podrán tener una altura superior a un metro con sesenta (1.60), bien sea en muro o seto vivo, con el fin de que se permita la visibilidad hacia y desde el interior. No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares y no podrán contar con muros protegidos por serpentinas corto punzantes, serpentinas de acero, alambres electrificados, 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.

**ARTÍCULO 241. TECHOS.** Las edificaciones y los espacios que los rodean deberán ser diseñados de manera integral, permitiendo completa visibilidad por todos los lados, incluyendo el techo. El diseño de la construcción de espacios de techo deberá equilibrar las oportunidades que se presentan desde la ubicación, el impacto visual desde y hacia las áreas circundantes, usos potenciales y sostenibilidad del medio ambiente.

La instalación de sistemas que se adapten a requerimientos técnicos y paisajísticos serán acordes a la tipología de cada edificación, sin embargo, será de obligatorio cumplimiento incluir sistemas y estrategias que incrementen la aislación térmica, incrementen la aislación acústica, aumenten la vida útil de cubiertas y terrazas, purifiquen el aire, permitan retención y purificación de aguas pluviales, capturen partículas contaminantes y generen espacios verdes en terrazas de libre goce y disfrute.

El uso de techos verdes contribuirá a disminuir el efecto "isla de calor urbano", que crearán nuevos paisajes urbanos, que podrán ser públicos, semi-públicos o privados pero que generarán una nueva dinámica urbana.

## CAPÍTULO III

### SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA SUBZONA 2

#### Sección I

#### Disposiciones Comunes a los instrumentos del Subsistema

#### ARTÍCULO 242. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.

Los instrumentos de planificación complementaria de la subzona 2, comprende aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes; y aquellos que fueron formulados con el macroproyecto y que son objeto de adopción con el presente decreto, tal como lo muestra el *mapa 12. Instrumentos de Planificación* del Diagnóstico del Macroproyecto, aquí protocolizado, así:

Los polígonos que cuentan con procesos de planificación previamente adoptado, mediante acto administrativo vigente, son:

1. Planes Parciales
  - a. Plan Parcial de Sevilla. En ejecución.
  - b. Plan Parcial Torres de la Fuente. Adoptado y Ejecutado.
  - c. Plan Parcial Paseo de Sevilla. Adoptado y ejecutado.
2. Planes Especiales de manejo y protección – PEMP.
  - a. Hospital San Vicente de Paul. Adoptado y vigente
  - b. Museo Cementerio de San Pedro. Adoptado y vigente.
3. Áreas para la preservación de infraestructuras y del sistema público y colectivo –API.
  - a. Z1\_API\_06. Universidad de Antioquia y Equipamientos circundantes. Formulado como API; deberá realizarse la gestión para ser adoptado como PEMP, a nivel del Ministerio de Cultura.
  - b. Z1\_API\_07. Jardín Botánico. Formulado y adoptado.
  - c. Z3\_API\_14 Hospital Universitario San Vicente de Paul. Formulado y adoptado.

Los polígonos cuyos instrumentos de planificación se adoptan con el presente Decreto, son los siguientes:

1. Plan Parcial para el polígono Z1\_R\_10 – Barrio San Pedro.
2. Plan Parcial para el polígono Z1\_R\_11 – Barrio El Chagualo
3. Plan Parcial para el polígono Z1\_R\_12 – Barrio Jesús Nazareno.

allí definida y otorga una norma base para el desarrollo de su área de influencia según las determinantes de la Resolución en mención y son las siguientes.

- a. Se aplicará un índice de construcción 2,74 y una densidad de 300 viv/ha debido a la similitud en sus condiciones urbanísticas que tiene el polígono de conservación con el polígono Z1\_R\_10 Plan Parcial San Pedro
- b. El área mínima del lote para cualquier desarrollo deberá ser de 300 m<sup>2</sup>, esto implica en algunos casos la integración predial.
- c. Debido a que este polígono está catalogado como conservación 3, sus no son contempladas dentro del reparto de cargas y beneficios de los planes parciales de la subzona 2 Distrito Medellinnovaltion.
- d. Las obligaciones generadas por este polígono de tratamiento, serán captadas por el operador urbano, y se dispondrán según el modelo de ocupación planteado para dicho polígono según los proyectos estratégicos definidos por el PEMP.

**ARTÍCULO 243 ARMONIZACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.** Con respecto a la necesaria armonización entre los instrumentos de planificación complementaria, se adoptan las siguientes disposiciones:

1. Para el polígono Z1\_C3\_4: Universidad De Antioquia y equipamientos en su área de influencia, deberá formularse en Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, aplicando las disposiciones de la normativa nacional vigente, del Acuerdo 48 de 2014 y del presente Decreto. En el acto de Adopción, deberá modificarse la Resolución 1115 de 2013 del Ministerio de Cultura, en cuanto a la imprecisión en la delimitación del Polígono.
2. Con respecto al PEMP para el Polígono Z1\_C3\_5: Museo Cementerio San Pedro, y en aplicación de los artículos 13 y 14 de la Resolución 1590 de 2014 de Ministerio de Cultura, que lo adoptó, el presente Macroproyecto acoge la norma general de usos, aprovechamientos y obligaciones para el Área de Influencia

3. Para el área de influencia establecida en la Resolución 2635 de 2013 del Ministerio de Cultura, y asociada al Polígono Z3\_C3\_6: Hospital Universitario San Vicente de Paul, se adopta la siguiente normativa urbanística:

MANZANA	IC	IO	ALTURA ENRASE	VIVIENDA	VIP
COBAMA 1002001	2,0	45%	Punto de enrase del muro fachada sobre la Cra 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la facultad de medicina de la Universidad de Antioquia	0	NO
COBAMA 1003023	2,0	61,40%	Punto de enrase del muro fachada sobre la Cra 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la facultad de medicina de la Universidad de Antioquia	0	
COBAMA 1003022	2	40%	Punto de enrase del muro fachada sobre la Cra 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la facultad de medicina de la Universidad de Antioquia	0	
COBAMA 1003021 (I.P.S Universitaria)	1,5	76,80%	Punto de enrase del muro fachada sobre la Cra 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la facultad de medicina de la Universidad de Antioquia	0	
COBAMA 1003021 (Lote de expansión I.P.S Universitaria)	2,4	60%	Punto de enrase del muro fachada sobre la Cra 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la facultad de medicina de la Universidad de Antioquia	0	
COBAMA 1003021 (Lotes de expansión I.P.S Universitaria, localizados con frente a la cra 51)	2,4	60%	Punto de enrase del muro fachada sobre la Cra 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la facultad de medicina de la Universidad de Antioquia	0	

4. Con respecto al polígono Z3\_API\_14, Facultad de Odontología, se mantendrá la normativa del Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, salvo en lo referido al lote identificado con el CBML 10030250010, el cual se excluye del área de planificación y se incluye en el polígono objeto del Plan Parcial para el Barrio Jesús Nazareno. Por lo tanto deberá redelimitarse su polígono.

**PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.** Para la revisión de instrumentos de planificación con base en la normativa con la que fueron adoptados, o la nueva formulación de los instrumentos de planificación complementaria de la subzona 2 que pretendan acogerse a la normativa vigente, el Departamento Administrativo de Planeación y los formuladores, observarán los procedimientos establecidos en la normativa vigente, y las siguientes determinantes, sin perjuicio de otras establecidas en la normativa nacional y local aplicable al AIE MEDRio, Zona Centro y a sus instrumentos de planificación:

**ARTÍCULO 244. DETERMINANTES PARA LA REVISIÓN Y NUEVA FORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE**

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	REVISIÓN Y NUEVA FORMULACIÓN	
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<p>Z1_R_9</p> <p>Plan Parcial Sevilla</p> <p>Decreto 674 de 2010</p>	<p>La norma base del plan parcial, en lo que se refiere a aprovechamientos (altura, índices, densidades y usos del suelo) y obligaciones, será lo definido en el Acuerdo 048 de 2014 para el respectivo polígono de tratamiento en el contexto del reparto de cargas y beneficios de la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	<p>No podrá ser modificada el área definida e identificada como SP AME 1 PN para el pago de obligaciones urbanísticas del presente plan parcial sobre el polígono Z1_R_10 Plan Parcial San Pedro</p>
	<p>Al interior del polígono del Plan Parcial, se podrá modificar la vocación y la localización de los espacios públicos, más no la categoría definida por el Decreto 674 de 2010. En el caso de Juan Del Corral, deberá potenciarse su configuración patrimonial, incentivando la peatonalidad según los lineamientos técnicos definidos para este corredor en el resto de la subzona 2.</p>	
	<p>Redistribuir las secciones viales según los criterios definidos para los demás polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, asegurando la continuidad en las dimensiones de los elementos que componen la sección pública.</p>	
	<p>Se deberá acoger el modelo de ocupación planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation tanto en el sistema público colectivo como en el de ocupación</p>	
	<p>Las obligaciones de vivienda VIS y VIP, deberán ser calculadas según los criterios usados para la formulación de los planes parciales de la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
	<p>Se deberá aplicar la norma vigente de protección patrimonial en los inmuebles y áreas de influencia con estas características</p>	
	<p>Los equipamientos planteados por el plan parcial deberán acogerse a los criterios técnicos de definición de los equipamientos para la subzona 2 Distrito Medellinnovation contenidos en el presente decreto</p>	
	<p>La protección a moradores deberá cumplir con todo lo definido por la norma vigente a nivel nacional y local complementada con los alcances particulares definidos por la subzona 2 Distrito Medellinnovation en el presente decreto</p>	
	<p>Se deberá implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
	<p>Deberá acoger los factores de convertibilidad de usos definidos para los polígonos Z1_R_10, Z3_R_11, Z3_R_12</p>	
	<p>No se podrán variar los aprovechamientos base para la venta de derechos de construcción.</p>	
	<p>Se deberán acoger los criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación urbanística y Unidades de reactivación definidos por la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
	<p>Las obligaciones urbanísticas que no se alcancen a pagar en el SP AME 1 PN deberán ser dispuestas al interior del polígono según lo determinado por el Acuerdo 048 de 2014</p>	
	<p>La norma volumétrica para el plan parcial en el polígono Z1_R_9, deberá ser la misma que la determinada para los planes parciales de la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
<p>Deberá realizarse un ajuste en el texto y la cartografía con la delimitación exacta del plan parcial según su polígono de tratamiento</p>		
<p>Z1_C3_4</p> <p>Universidad de Antioquia</p> <p>Resolución 562 de 2009</p>	<p>Las alturas que se proyecten en las áreas con posibilidad de desarrollo al interior del polígono de conservación, deberán ser validadas previamente por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín a través de la Agencia del Paisaje y de Patrimonio, bajo los parámetros del perfil urbano definidos para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	<p>No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>
	<p>Se deberá acoger la normativa planteada por la Resolución 562 de 2009 / DAP; modificada por la Resolución 637 de 2009 asociada al polígono Z1_API_6</p>	

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	REVISIÓN Y NUEVA FORMULACIÓN	
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<p>Z1_C3_4</p> <p>Universidad de Antioquia</p> <p>Resolución 562 de 2009</p>	La edificabilidad, aprovechamiento, cesiones y obligaciones sobre las áreas externas al campus que son consideradas lotes de oportunidad para desarrollo, deberán estar en armonía con lo planteado en el oficio 201000403952 Alcaldía de Medellín donde se encuentra contenida la respuesta a la solicitud de Torre C Complejo Ruta N	
	El polígono propuesto por el BIC-N sobre área, deberá surtir ajustes acorde a lo establecido por el Z1_API_6 y el Acuerdo 048 de 2014, debido a que contiene un error cartográfico en su delimitación	
	Redistribuir las secciones viales según los criterios definidos para los polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, asegurando la continuidad en las dimensiones de los elementos que componen la sección pública.	
	Se deberá realizar un estudio de viabilidad técnica sobre el polígono en mención, con el fin de promover la posible apertura del Parque Norte y la Universidad de Antioquia, para la creación de un nuevo espacio público de libre acceso donde se garantice la protección patrimonial, natural y arquitectónica	
	Se deberá implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellinnovation	
	En el marco de la formulación y/o complementación del tratamiento de conservación sobre el polígono, se deberá acoger el modelo de ocupación y los proyectos estratégicos planteados para la subzona 2 Distrito Medellinnovation tanto en el sistema público colectivo como en el de ocupación	
<p>Z1_C3_5</p> <p>Museo Cementerio San Pedro</p> <p>Resolución 1590 de 2014</p>	En el marco de la revisión del PEMP, se evaluará la aplicabilidad de la transferencia de derechos de construcción bajo los parámetros establecidos por el municipio de Medellín en el marco de los actos administrativos complementarios al Acuerdo 048 de 2014	<p>No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>
	Deberá retomarse el planteamiento urbanístico de la Resolución 1590 de 2014, en el cual, el Museo Cementerio San Pedro se integra al espacio público local propuesto en su entorno inmediato, para el servicio recreativo y cultural de la comunidad	
	Redistribuir las secciones viales, según los criterios definidos para los polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, asegurando la continuidad en las dimensiones de los elementos que componen la sección pública.	
	La norma base del polígono, en lo que se refiere a aprovechamientos (índices, densidades y usos del suelo) y obligaciones, será lo definido en el Acuerdo 048 de 2014 para el respectivo polígono de tratamiento	
	Las alturas que se proyecten en las áreas con posibilidad de desarrollo al interior del polígono de conservación, deberán ser validadas previamente por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín a través de la Agencia del Paisaje y de Patrimonio, bajo los parámetros del perfil urbano definido para la subzona 2 Distrito Medellinnovation	
	En el marco de la formulación y/o complementación del tratamiento de conservación sobre el polígono, se deberá acoger el modelo de ocupación planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation tanto en el sistema público colectivo como en el de ocupación	
	Se deberá implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellinnovation	
Las obligaciones urbanísticas de viviendas y otros usos serán las definidas por el Acuerdo 048 de 2014 (m <sup>2</sup> a generar) y el presente decreto (% de pago al interior y en el exterior de la subzona), con el fin de concretar el modelo del sistema público inicial planteado por el PEMP		

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	REVISIÓN Y NUEVA FORMULACIÓN	
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<p>Z3_C3_6</p> <p>Hospital San Vicente de Paul</p> <p>Resolución 2635 de 2014</p>	<p>En caso tal de que el Ministerio de Cultura, realice una revisión completa del PEMP Resolución 2635 de 2014, deberá definir para toda su área influencia una norma específica para su desarrollo, con los aprovechamientos y obligaciones acordes al modelo de ocupación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	<p>No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>
	<p>En caso tal de que las actividades hospitalarias sean concentradas en una sola torre, según el planteamiento propuesto por la Resolución 2635 de 2014, y exista voluntad por parte de la fundación que se encuentra a cargo del inmueble, se deberá promover la eliminación de las barreras físicas que limiten el acceso al área libre o común del conjunto arquitectónico. En cuanto a los inmuebles de los cuales se relocalizará el uso actual a la torre, deberán promover usos culturales, administrativos o de servicio a la comunidad</p>	
	<p>Redistribuir las secciones viales, según los criterios definidos para los polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, asegurando la continuidad en las dimensiones de los elementos que componen la sección pública.</p>	
	<p>Se deberá implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
	<p>Se recomienda que en las manzanas del área de influencia donde la Resolución 2635 de 2014 no haya planteado una norma urbanística con aprovechamientos (índices, densidades y usos del suelo y obligaciones), se acoja lo propuesto para estas en el Z3_API_14 Resolución 688 de 2011</p>	
	<p>Las alturas que se proyecten en las áreas con posibilidad de desarrollo al interior del polígono de conservación, deberán ser validadas previamente por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín a través de la Agencia del Paisaje y de Patrimonio, bajo los parámetros del perfil urbano definido para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
<p>Z1_API_7</p> <p>Jardín Botánico</p> <p>Resolución 020 de 2008</p>	<p>En el marco de la revisión y reformulación del Z1_API_7 deberá articularse el diseño vial planteado por el Macroproyecto RíoNorte y Macroproyecto RíoCentro para la intersección de la Calle 77 con la Cra Carabobo y la Cra Cundinamarca</p>	<p>No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>
	<p>Deberá considerar la posibilidad de generar un nuevo acceso peatonal al Jardín Botánico sobre la Calle 73 y la Cra 51</p>	
	<p>Redistribuir las secciones viales, según los criterios definidos para los polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, asegurando la continuidad en las dimensiones de los elementos que componen la sección pública.</p>	
	<p>Se deberá implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
<p>Z3_API_14</p> <p>Hospital San Vicente de Paul</p> <p>Resolución 688 de 2011</p>	<p>Redistribuir las secciones viales, según los criterios definidos para los polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, asegurando la continuidad en las dimensiones de los elementos que componen la sección pública.</p>	<p>No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>
	<p>Se deberá implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	
	<p>Las alturas que se proyecten en las áreas con posibilidad de desarrollo, al interior del polígono API, debido a su emplazamiento en un entorno patrimonial, deberán ser validadas previamente por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín a través de la Agencia del Paisaje y de Patrimonio, bajo los parámetros del perfil urbano definido para la subzona 2 Distrito Medellinnovation</p>	

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	REVISIÓN Y NUEVA FORMULACIÓN	
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES
Z3_CN5_1	Para la UG2 correspondiente al Plan Parcial Torres de la Fuente, se recomienda el reciclaje de su estructura (tanto constructiva como técnicamente), manteniéndose como referente barrial, permitiendo así, desarrollar actividades enfocadas en ciencia, tecnología e innovación a través de reformas locativas	No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellininnovation
	Para los futuros desarrollos en los lotes que actualmente son considerados como de oportunidad, deberá acogerse la norma de aprovechamientos y obligaciones definida por el Acuerdo 048 de 2014 para el nivel de consolidación 5	
	Se recomienda implementar el sistema de servicios públicos definido por el Operador Urbano para la subzona 2 Distrito Medellininnovation	
Z1_R_10 Z3_R_11 Z3_R_12	Se podrá modificar los usos del suelo establecidos para las unidades, siempre y cuando se cumpla con la norma del Plan de Ordenamiento Territorial; no obstante, de presentarse un cambio que implique mayores metros edificables en vivienda, las cargas del plan deberán aumentar, de manera consecuente con la mayor cantidad de unidades de vivienda que se generarían.	La norma de aprovechamientos y obligaciones se mantendrá con respecto a la base del polígono adoptada a través del presente macroproyecto. Esto, con el fin de no desequilibrar el reparto de cargas y beneficios de la subzona y respetar la redistribución de la norma empleada.
	En lo que respecta a la VIS y a la VIP como obligaciones urbanísticas, debe cumplirse con lo establecido por el POT.	No se podrá modificar el modelo de ocupación del sistema público y colectivo, en términos de principios rectores y objetivos según lo planteado para la subzona 2 Distrito Medellininnovation
	Se puede modificar el reparto de cargas y beneficios, a fin de acoger los cambios en la modificación de m <sup>2</sup> edificables por UAU, manteniendo las mismas cargas del plan, de tal manera que se pueda garantizar la equidad en la revisión de los distintos elementos que conforman el plan.	No se podrán variar los factores de convertibilidad de los usos del suelo. No obstante, las cifras de la simulación si pueden actualizarse
	Se podrá modificar los usos del suelo establecidos para las unidades, siempre y cuando se cumpla con la norma del Plan de Ordenamiento Territorial; no obstante, de presentarse un cambio que implique mayores metros edificables en vivienda, las cargas del plan deberán aumentar, de manera consecuente con la mayor cantidad de unidades de vivienda que se generarían.	No se podrán disminuir las dimensiones en cada uno de los elementos de la sección pública
	De haber una modificación en los metros cuadrados edificables por UAU no desarrolladas hasta el momento, se deberá garantizar que el total de m <sup>2</sup> edificables del total del plan correspondan con el total planteado por el macroproyecto, a fin de no desequilibrar el reparto de cargas y beneficios para aquellas unidades de actuación ya edificadas o licenciadas. Esta redistribución aplica al interior del plan parcial, pero no a nivel del macroproyecto	No se podrán modificar los criterios para la definición de las unidades de actuación, unidades de reactivación ni áreas receptoras de obligaciones
	Se podrán modificar normas volumétricas, siempre y cuando no alteren el perfil urbano en cuanto alturas y el modelo de ocupación inicialmente plasmado en el presente decreto para la subzona.	No se podrán modificar las cargas sociales consideradas en lo que respecta al monto total de las mismas; su reconocimiento por unidad, variará dependiendo del reparto de cargas y beneficios actualizado

## Sección II

### Disposiciones Comunes a los planes parciales

**ARTÍCULO 245. ALCANCE.** Las disposiciones contenidas en esta sección serán aplicables a los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto. Los demás planes parciales aplicarán las disposiciones del Decreto con el cual fueron adoptados, sin perjuicio de que puedan solicitar su revisión o nueva formulación. En este último caso, aplicando lo establecido en este Decreto y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 246. TIPOLOGIAS DE UNIDADES APLICADAS EN LOS PLANES PARCIALES OBJETO DE ADOPCIÓN EN LA SUBZONA 2.** Se definen las siguientes tipologías de unidades que se delimitan en los suelos en tratamiento de Renovación Urbana, que presentan oportunidades para el desarrollo constructivo y que no corresponden a Áreas Receptoras de Obligaciones:

- 1. Unidades de Actuación Urbanística – UAU.** En aplicación de lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- se define como el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas del

presente Decreto, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. **Unidades de Reactivación – UR-**. En aplicación de lo definido por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, las áreas de Reactivación Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Para estas áreas, el presente Decreto que adopta los Planes Parciales de la Subzona 2 del Macroproyecto RioCentro, establece la norma general de usos, aprovechamientos y obligaciones, acompañadas de unas directrices que aseguran la continuidad volumétrica, de retiros y del paramento, para conformar un trazado urbano continuo, con lo cual se permite el desarrollo individual de los predios, mediante la expedición de licencias de construcción, sin perjuicio del aporte que se defina para estas en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, a escala del Plan Parcial.

#### **ARTÍCULO 247. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU).**

Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en los planes parciales objeto de adopción en el presente Decreto, se definen los siguientes criterios:

1. Privilegiar la confirmación de Unidades de Actuación Urbanística –UAU- que puedan realizar un aporte eficiente y eficaz al modelo de ocupación propuesto.
2. Facilidad en el cumplimiento del conjunto de cargas de urbanización y coherencia en la delimitación de los espacios públicos que se encuentran ubicados a su interior.
3. Facilidad de integración inmobiliaria de los predios, desde el punto de vista morfológico privilegiando la conformación de Unidades de Actuación Urbanística –UAU- con la menor cantidad de predios, sin perjuicio de los aportes eficientes de las cargas.
4. Privilegiar la conformación de una Unidad de Actuación Urbanística - UAU, en coherencia con la tenencia del suelo, teniendo en cuenta el menor número de pro-

pietarios posibles sobre la cantidad de predios sobre la unidad de actuación

5. Privilegiar la conformación de una Unidad de Actuación Urbanística –UAU- en aquellos predios que considerando la situación jurídica, referidos a los gravámenes y limitaciones, presenten facilidad en el proceso de gestión, actuando sin condicionar el desarrollo de grandes áreas.
6. Reconocimiento de situaciones preexistentes que condicionan el desarrollo, aportando a la estrategia de desarrollo incremental propuesta por el Distrito, de acuerdo con su principio de adaptabilidad.

Se identifica como promedio de área de una Unidad de Actuación Urbanística- UAU 1.846 m2, con un área mínima de 333 m2 y un área máxima de 17.843 m2.

#### **ARTÍCULO 248. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE REACTIVACIÓN (UR).** Para su delimitación, se toman en consideración los siguientes criterios:

1. Área superior a 300m2, frente superior a 9ml y fondo superior a 15ml, de manera que favorezcan el desarrollo individual de los predios, en armonía con el modelo de ocupación para el Distrito y el planteamiento urbanístico del respectivo plan parcial.
2. Predios no incorporados al Sistema Público y Colectivo del Plan Parcial.
3. Predios no localizados en suelos de protección.

Se identifica como promedio de área de una Unidad de Reactivación – UR 1.138 m2, con un área mínima de 337 m2 y un área máxima de 4.935 m2.

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

**Parágrafo.** Los predios correspondientes a las unidades de reactivación, podrán desarrollarse aplicando la norma general establecida en el presente Decreto, a través de la solicitud de licencia de construcción, sin el trámite previo de licencia de urbanización.

#### **ARTÍCULO 249. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –(AME).** En cumplimiento a lo establecido en el numeral 11 del artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014, para efectos del presente macroproyecto, se definen las siguientes tipologías de áreas de manejo especial:

1. **Tipología 1: AMES Definidas por preexistencia normativa.** Están relacionadas con preexistencias normativas, producto de otros instrumentos de planificación

previos que se encuentran vigentes que han delimitado sectores al interior de los planes parciales en formulación, asignándoles usos y aprovechamientos que comprometen estas áreas y que las escinden del ejercicio de reparto de cargas y beneficios del nuevo Plan.

**2. Tipología 2: AMES definidas por su nivel de consolidación.** Estas Áreas de Manejo Especial surgen como producto del análisis de los grados de consolidación de la actividad existente y que se acogen de acuerdo con:

**a. AME Edificaciones Privadas consolidadas.** Edificaciones privadas que no tengan declaratoria patrimonial, que no estén clasificadas como equipamientos, y que presenten un nivel alto de consolidación, definido en una altura de 6 pisos en adelante, o con ascensor. Estas AMEs podrán recibir una asignación normativa establecida por el plan parcial en caso de requerir redesarrollarse y deberán pagar obligaciones urbanísticas en consecuencia con lo planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial

**b. AME Estaciones de Servicio de combustibles.** Teniendo en cuenta las condicionantes en su desarrollo como lotes aptos para la renovación, se consideran como AMEs las estaciones de servicio. Estas tendrán la norma general asignada en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente la norma tipológica del presente decreto y sus obligaciones urbanísticas deberán ser compensadas en dinero. Estas se destinarán a la generación de espacio público en la Subzona 2, de conformidad con lo establecido en el Título correspondiente a los Sistemas institucionales y de Gestión para la Subzona.

**Parágrafo 1.** En el caso de las AME consolidadas que deseen reciclar su suelo, podrán demoler y volver a desarrollar su edificación, aplicando los aprovechamientos y obligaciones establecidos en el presente decreto para cada una de ellas, según el plan parcial en el que se encuentren localizadas. El pago de las obligaciones deberá realizarse en dinero y se destinarán a la generación y adecuación de espacio público en la Subzona 2, prioritariamente en los suelos con tratamiento de conservación o de API, de conformidad con lo establecido en el Título correspondiente a los Sistemas institucionales y de Gestión para la Subzona.

**Parágrafo 2.** Ninguno de los predios identificados como Área de Manejo Especial – AME podrán integrarse con predios que estén al interior de las unidades de actuación urbanística aledañas. Su desarrollo, en caso de pretender reciclar su suelo, deberá acogerse a lo establecido en el presente artículo.

**ARTÍCULO 250 TRANSFERENCIA Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** En El Sistema de Reparto equitativo de cargas y beneficios de los planes parciales, se realiza a partir de la norma urbanística base definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los

índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación, corresponderá al aprovechamiento básico, para efectos de la adquisición y transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

En todo caso se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación, Gestión y reactivación, según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que se expida para tal efecto, siempre que la densidad o el índice de construcción básico asignado por el Plan Parcial se haya incorporado en su totalidad al proyecto objeto de licencia.. La compra o transferencia de derechos, se realizará a nivel de Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de reactivación, en el caso de los polígonos de renovación, adquiriendo bien sea índice de construcción para vivienda u otros usos, o la densidad adicional.

La transferencia o venta de derechos de construcción, no afectará el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial.

## Sección III

### Disposiciones Generales del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

**ARTÍCULO 251. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** El Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios de la Subzona 2, es el instrumento que permite la concreción del principio de equidad en la asignación de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus componentes, a partir de un ejercicio de redistribución que proporciona condiciones de igualdad material, para efectos del desarrollo de los inmuebles.

Para efectos del sistema de reparto adoptado en el presente Decreto para la subzona 2, se adoptan las siguientes definiciones:

- 1. Cargas urbanísticas.** Costos de las inversiones necesarias para la conformación de los diferentes componentes de los sistemas públicos: para la movilidad, de espacio público efectivo, de redes de servicios públicos, de equipamientos, de los elementos de la estructura ecológica principal y los gastos de formulación del respectivo plan.
- 2. Beneficios urbanísticos:** Generación de las potenciales rentas del suelo a partir de los aprovechamientos previstos y generados por la normatividad que otorga el Plan de Ordenamiento vigente Acuerdo 048 de 2014 y redistribuidos entre los Planes Parciales que se adoptan en la Subzona 2.

**ARTÍCULO 252. AMBITOS DE REPARTO.** El Sistema de Reparto de la Subzona 2, incorpora los siguientes ámbitos:

- 1. Ámbito de ciudad.** En el cual serán gestionados y financiados los programas sociales necesarios para mi-

tigar los impactos a la población vulnerable, asentados en el espacio público, así como las compensaciones que se generen debido al desplazamiento de actividades informales que se ejerzan en este mismo espacio.

2. **Ámbito del Distrito y de Planes Parciales.** En éste ámbito confluyen las obligaciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, las cuales serán objeto de reparto entre todos los propietarios de suelos con aprovechamientos expresados en términos de edificabilidad, dispuestos al interior del área del Distrito.
3. **Ámbito de las Unidades.** Previo al inicio de la ejecución inmobiliaria de las diferentes unidades, deberá realizarse un reparto entre los propietarios del suelo de la unidad en cuestión, de las cargas y beneficios resultantes del sistema de reparto a nivel Distrito; así como de las cargas derivadas de los procesos de urbanización al interior de la unidad.

Adicionalmente, deberán ser adecuadamente valoradas, las diferentes indemnizaciones y compensaciones a que haya lugar al interior de la unidad, a raíz del desplazamiento o cese temporal de dichas actividades, debida al inicio de las actividades constructivas. En las valoraciones es preciso también detallar el valor de las construcciones existentes allí; dependiendo de su antigüedad y estado de conservación.

**Parágrafo 1.** El presente Decreto vincula el sistema de reparto correspondiente a los ámbitos, Ciudad, Distrito y Planes Parciales. El reparto al interior de las unidades, deberá llevarse a cabo por los propietarios del suelo y los desarrolladores inmobiliarios, previa ejecución del planeamiento y de la expedición de las correspondientes licencias de urbanismo.

**Parágrafo 2.** Las unidades que tienen aprovechamientos expresados en términos de edificabilidad, pero que no serán dispuestos en sitio, como lo son las Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas, hacen parte del Ámbito del Distrito y los Planes Parciales, y fueron contabilizados e incluidos en el reparto equitativo de cargas y beneficios para cada uno de los planes parciales de la subzona.

**ARTÍCULO 253. METODOLOGÍA PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE LOS PLANES PARCIALES.** A partir de la simulación urbanística y financiera contenida en el Documento Técnico de Soporte y aplicando la norma urbanística general del Acuerdo 48 de 2014, se construye el sistema de reparto de cargas y beneficios en la Subzona 2 Distrito Medellinnovation, así:

1. **Estimación de los elementos del sistema de reparto.** Corresponde a los **aportes** que deben efectuar las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación: áreas de suelo privado que poseen derecho a concretar su edificabilidad y las inversiones en cargas del proceso urbanizador (las necesarias para concretar los diferentes elementos del sistema de espacios públicos que se encuentran al in-

terior del área y el pago de los gastos de formulación de los planes parciales). El otro elemento del sistema corresponde a los **beneficios urbanísticos**, los cuales están materializados por la edificabilidad asignada (metros cuadrados construidos según índice) en los diferentes usos asociados.

2. **Convertibilidad entre tipología de Uso.** Realizada con el fin de homogenizar las diferentes tipologías de usos (las cuales poseen diferentes valores de ventas, generando en consecuencia asimetrías en cuanto a las utilidades generadas y a su repercusión sobre los valores del suelo). En este proceso, la edificabilidad asignada se convierte en UAs (Unidad de Aprovechamiento por uso), mediante la utilización de factores de equivalencia.
3. **Determinación del factor  $\beta$  (aportes por cada beneficio):** Se evalúa la relación de aportes totales al sistema de reparto entre la cantidad total de beneficios entregados por el mismo sistema (cuantificados en UAs equivalente). Esta cuantía determina el valor total que debe aportarse al sistema (valor del suelo privado mas las inversiones requeridas para el proceso urbanizador), por cada unidad de beneficio asignada.
4. **Cierre del sistema para alcanzar las condiciones de equidad:** Se determinan los aportes totales que deben ser realizados al sistema por cada una de las unidades de actuación urbanística y unidades de reactivación, en función de los beneficios totales reales asignados (cuantificados en UAs equivalentes). Posteriormente a cada una de las unidades se le descuentan los aportes iniciales que se deben cumplir al interior: área de suelo privado a aportar más las inversiones realizadas (según el modelo de ocupación del sistema público y colectivo). Seguidamente se deduce el monto total de los aportes adicionales que deberán ser entregados al sistema por parte de cada unidad, para conservar la equidad. El monto de dichos aportes se distribuye entre los diferentes grupos de elementos (vías y redes de servicios públicos, adecuación y compra de suelos para espacios públicos, transferencia de la obligación de espacios públicos, obligaciones de equipamientos y compensaciones necesarias a unidades para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios), que deben ser concretados, de acuerdo a los porcentajes establecidos. Finalmente se realiza la conversión de la obligación monetaria a metros cuadrados, para los diferentes grupos considerados; de esta manera anualmente se deberá llevar a cabo la actualización del costo unitario del metro cuadrado de obligación establecido para cada grupo, de acuerdo a los índices de actualización especificados para ellos.

El sistema de reparto es ajustado y cierra de acuerdo a la tabla *Sistema de reparto Aportes Distrito Medellinnovation* del Documento Técnico de Soporte.

1. **Parágrafo 1.** Con el fin de mantener la vigencia y aplicabilidad en el tiempo del sistema de reparto, los aportes se establecen en metros cuadrados, excepto para el ítem de

la formulación del plan. En todo caso, la actualización de los valores para cada ítem, no podrá derivar en un menor aporte por Unidad de Actuación.

**Parágrafo 2.** A las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas de los diferentes planes parciales de la subzona 2, hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano, aplicará de manera transitoria lo establecido en los artículos 254 y 290 del Acuerdo 048 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 254 CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 2.** Corresponde a las cargas que comprometen la adecuación de elementos componentes del sistema de espacio público al interior de los planes parciales de la subzona, así como a la compra de los suelos necesarios para concretarlos. Se incluyen también los gastos de formulación de estos planes parciales y la transferencia en la obligación de espacio público, que no fuere posible concretar al interior del área de la subzona.

Para efectos de la estructuración del sistema de reparto de cargas y beneficios, estas cargas han sido desagregadas entre:

1. Las que son **asumidas internamente por las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación** -incluyendo los gastos de formulación de los planes parciales de esta subzona-; inversiones que serán asumidos de manera directa por parte de los propietarios de los predios incluidos en cada unidad considerada.

<b>CARGAS INTERNAS unidades [valores en MM\$]</b>	<b>14.295</b>
---	---------------

1-Formulación	<b>3.000</b>
2-Adecuación Espacios Públicos	<b>8.829</b>
- Adecuación Espacios públicos Interiores Unidades	8.684
- Adecuación de retiros Interiores unidades	32
- Adecuación Espacios públicos Efectivos retiros Interiores unidades	113
3-Adecuación iniciales Secciones Viales	<b>2.466</b>

2. Cargas que se **concretan al exterior de las diferentes unidades**, las cuales serán gestionadas y priorizadas por parte del Operador Urbano, con el concurso del comité de direccionamiento estratégico definido en el modelo de gestión institucional, a través de los recursos que aportan los propietarios de predios de las diferentes unidades que conforman los planes parciales de esta subzona. Se incluye el monto derivado de la transferencia de obligaciones urbanísticas de espacio público.

<b>CARGAS EXTERNAS unidades [valores en MM\$]</b>	<b>368.930</b>
1-Redes de servicios públicos	<b>32.542</b>
2-Adecuación Espacios Públicos	<b>6.926,4</b>
- Adecuación Espacios públicos Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas	6.808,4
- Adecuación retiros Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas	39
- Adecuación Espacios públicos Efectivos retiros Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas	79
- Valor adecuación vías que se convierte en Espacio Público efectivo	1.360
3- Adecuación Secciones Viales	<b>54.792</b>
- Adecuación inicial zonas de cesión Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas	593
- Calzada	26.261
- Andén	22.729
- Zona verde	3.927
- Cicloruta	1.282
4- Compra Suelo	<b>142.055</b>
- Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas	134.100
- Suelo vías que se convierten en Espacio Público efectivo	7.954
5- Transferencia obligación ESPACIO PÚBLICO	<b>116.766</b>
6- Obligación EQUIPAMIENTOS	<b>15.850</b>

**PARÁGRAFO.** Todos los componentes de cargas enumerados, se consideran fijos. No existirá variabilidad en cuanto a su cuantía dimensional ni monetaria, aun cuando los beneficios que sean finalmente concretados por parte de las diferentes unidades de actuación urbanística y unidades de reactivación, sean inferiores a los previstos en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 255. FACTORES PARA LA ACTUALIZACIÓN DE CARGAS EXTERNAS A LAS UNIDADES.** Para la actualización anual de los valores unitarios del metro cuadrado de cargas que se cumplen al exterior de las diferentes unidades, deberá considerarse inicialmente el valor unitario al 2015 (de acuerdo al grupo de carga en consideración); este valor se indexará anualmente de acuerdo a los índices que se describen en la tabla que se presenta a continuación. Mediante este procedimiento se pretende mantener constante en el tiempo, el valor establecido para las cargas estimadas.

Grupo de carga	Valor unitario m <sup>2</sup> 2015	Índice para la actualización anual de los valores
Compensación a unidades	225.287	Índice de Precios del suelo en Medellín
Redes de servicios públicos y adecuación elementos de secciones viales	337.391	Índice de Costos de Construcción de Vivienda [ICVV]
Adecuación de espacios públicos y compras de suelos	3.626.456	Índice de Precios del suelo en Medellín
Transferencia de obligaciones de espacios públicos	1.741.932	Índice de Precios del suelo en Medellín
Construcción de equipamientos	1.230.830	Índice de Costos de Construcción de Vivienda [ICVV]

**Parágrafo 1.** El índice de precios del suelo (o indicador que determine Catastro Municipal), mide la variación anual real promedio de los costos del suelo. Preferiblemente se deberá contar con este índice para el sector específico de la subzona 2; en caso contrario se aplicará el índice general para la ciudad de Medellín

**Parágrafo 2.** El índice de costos de construcción de vivienda, es determinado anualmente por el DANE para la ciudad de Medellín.

**ARTÍCULO 256. APORTES EN SUELO PRIVADO.** Correspondientes al área de los predios que pueden desarrollar la edificabilidad (los que se encuentran al interior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación). Su valoración económica ha sido realizada teniendo en cuenta las áreas involucradas y los valores

unitarios establecidos en el Anuncio del Proyecto de la Subzona 2 Distrito MedellínInnovation.

Polígono	Área Suelo privado (UAU y UR) [m <sup>2</sup> ]	Valor Suelo privado (UAU y UR) [MM \$]
Z3_R11 El Chagualo	106.958	171.646
Z3_R12 Jesús Nazareno	88.166	147.163
Z1_R10 San Pedro	44.617	39.971
<b>TOTAL</b>	<b>239.742</b>	<b>358.780</b>

**ARTÍCULO 257. APORTES DE CARGAS QUE SERÁN CONCRETADAS AL INTERIOR DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE LA SUBZONA 2.** Cuantificadas de acuerdo a las disposiciones del planteamiento urbano y valoradas de acuerdo a los costos actuales del mercado contenidos en el documento técnico de soporte de la subzona.

Polígono	Aportes (interior unidades) [m <sup>2</sup> ]				
	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS (destinado para espacio público efectivo)	Adecuación Secc. Viales	Totales
Z3_R11 El Chagualo	19.552	0	0	11.411	30.963
Z3_R12 Jesús Nazareno	9.335	0	0	9.185	18.520
Z1_R10 San Pedro	4.938	1.059	2.255	7.456	15.708
<b>TOTAL</b>	<b>33.825</b>	<b>1.059</b>	<b>2.255</b>	<b>28.053</b>	<b>65.192</b>

Polígono	Aportes (interior unidades) [MM \$]					
	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	Totales
Z3_R11 El Chagualo	5.020	0	0	1.003	3.000	9.023
Z3_R12 Jesús Nazareno	2.397	0	0	807	0	3.204
Z1_R10 San Pedro	1.268	32	113	655	0	2.068
<b>TOTAL</b>	<b>8.684</b>	<b>32</b>	<b>113</b>	<b>2.466</b>	<b>3.000</b>	<b>14.295</b>

**ARTÍCULO 258. PARTICIPACIÓN EN LA REDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS.** La redistribución de aprovechamientos sólo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el presente decreto, en el caso de que los planes parciales que se encontraban vigentes al momento de la sanción de este Decreto, y que sean reformulados, no podrán participar de la redistribución de aprovechamientos y densidades, así mismo, los planes parciales beneficiados con dicha redistribución en el caso de reformularse, deberán hacerlo bajo las condiciones normativas establecidas en el

presente Decreto, con el fin de garantizar las premisas del Sistema de Reparto de cargas y beneficios que soporta dicha redistribución.

**ARTÍCULO 259. REDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS.** La redistribución de aprovechamientos y densidades se realiza según lo establecido en el Art. 287 del Acuerdo 48 de 2014, para lo cual se presenta la redistribución realizada, la cual se materializa normativamente de la siguiente forma:

Código Polígono	Aprovechamientos iniciales (base establecido por el Acuerdo 48 de 2014)			Aprovechamientos luego redistribución		
	Densidad [Viv/Ha]	IC	Altura	Densidad [Viv/Ha]	[Nro. Und Viviendas]	IC
Z3_R11 El Chagualo	390	4,0	-	189	2.223	4,4
Z3_R12 Jesús Nazareno	390	4,0	-	249	2.653	4,2
Z1_R10 San Pedro	300	4	-	305	1.566	2,7
<b>TOTAL (ponderado)</b>				<b>234</b>	<b>6.442</b>	<b>4,0</b>

**ARTÍCULO 260. BENEFICIOS PARA LOS PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 2.** Se identifican como beneficios aquellos asignados en edificabilidad (metros cuadrados construidos según índice), densidad, y tipologías de uso, los cuales se referencian a continuación.

La edificabilidad determinada en el presente Decreto para los diferentes polígonos de tratamiento y las consecuentes unidades de actuación urbanística y unidades de reactivación incluidas en ellos, corresponden a las consideradas para efectos de la construcción y cálculo del sistema de reparto de cargas y beneficios de la subzona 2. Sin embargo, los aprovechamientos urbanísticos finalmente asignados, se encuentran determinados en términos de las UAs (Unidades de aprovechamiento por uso) equivalentes a los cuales cada unidad tiene derecho con base en las cargas asignadas por el sistema de reparto, las cuales serán convertidas hacia los diferentes usos permitidos por el Acuerdo 48 de 2014, según los factores de convertibilidad mencionados en este Decreto.

Polígono	I. C.	Uas Equivalentes	Edificabilidad Vivienda [m²]	Edificabilidad Otros usos [m²]
Z3_R_11 El Chagualo	4,4	462.313	150.610	369.416
Z3_R_12 Jesús Nazareno	4,2	369.804	179.719	266.806
Z1_R_10 San Pedro	2,7	98.390	106.054	34.381
<b>TOTAL</b>	<b>4.0</b>	<b>930.506</b>	<b>436.383</b>	<b>670.603</b>

Polígono	Edificabilidad por tipo de Vivienda[m²]				Número de viviendas				Densidad [Viv./Ha]
	VIS	VIP	Vivienda No VIS	TOTAL	VIS	VIP	Vivienda No VIS	TOTAL	
Z3_R_11 El Chagualo	15.438	15.781	119.390	<b>150.610</b>	281	351	1.592	<b>2.223</b>	189
Z3_R_12 Jesús Nazareno	18.422	18.832	142.465	<b>179.719</b>	335	418	1.900	<b>2.653</b>	249
Z1_R_10 San Pedro	10.871	11.113	84.070	<b>106.054</b>	198	247	1.121	<b>1.566</b>	305
<b>TOTAL</b>	<b>44.732</b>	<b>45.726</b>	<b>345.925</b>	<b>436.383</b>	<b>813</b>	<b>1.016</b>	<b>4.612</b>	<b>6.442</b>	<b>234</b>

Polígono	Edificabilidad en Otros Usos [m²]						TOTAL OTROS USOS
	Comercio1	Comercio2	Servicio	Industria1	Industria2	Dotacional	
Z3_R_11 El Chagualo	20.374	828	275.606	58.964	2.328	11.315	369.416
Z3_R_12 Jesús Nazareno	16.716	0	209.169	8.545	5.350	27.025	266.806
Z1_R_10 San Pedro	2.300	2.906	29.175	0	0	0	34.381
<b>TOTAL</b>	<b>39.391</b>	<b>3.734</b>	<b>513.951</b>	<b>67.509</b>	<b>7.678</b>	<b>38.340</b>	<b>670.603</b>

**ARTÍCULO 261. CONVERTIBILIDAD DE USOS:**

Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad a partir de las Unidades de Aprovechamientos por uso equivalentes asignadas a cada polígono, unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación incluidas en ellos. Esta convertibilidad, no podrá superar los índices máximos y mínimos propuestos por el POT para la subzona.

La convertibilidad se realiza por medio de los factores de equivalencia asignados para cada tipología de uso, a partir de las Unidades de Aprovechamiento por uso equivalentes [UAs], asignadas a cada unidad.

Tipología de Uso	Factor UAs Equivalentes
VIS	0,4
VIP	0,2
Vivienda No VIS	0,7
Comercio1	1,3
Comercio2	0,7
Servicios	1,0
Industria1	1,0
Industria2	0,6
Dotacional	0,7

Para realizar la conversión de UAs equivalentes hacia Edificabilidad específica (metros cuadrados de construcción – según índice- en los diferentes usos previstos), se divide el número de UAs

a convertir entre el correspondiente Factor de UAs equivalentes –en la respectiva tipología de uso-.

Consecuentemente, si la necesidad es determinar el número de UAs equivalentes que corresponden a un número de metros cuadrados construidos –según índice- en una determinada tipología de uso, se multiplica dicha edificabilidad a convertir, por el correspondiente Factor de UAs equivalentes –en la respectiva tipología de uso-.

**Parágrafo 1.** La conversión realizada no implica el pago de nuevas cargas de urbanización

**Parágrafo 2.** La edificabilidad total resultante de la conversión (luego de realizar las diferentes conversiones necesarias entre usos para la unidad en consideración), no podrá ser superior a la edificabilidad original asignada para la unidad. En caso de superarla, tendrá que recurrirse a la compra de edificabilidad adicional (a través del instrumento de venta de derechos de construcción), lo cual podrá ser realizado hasta el margen máximo previsto para la unidad en consideración. (edificabilidad contenida en las Artículos **Aprovechamientos Adicionales por unidad con aprovechamientos lucrativos (UAU y UR)**, correspondientes a cada polígono considerado).

#### Sección IV

##### Planes Parciales al interior de la Subzona 2.

**ARTÍCULO 262. PLANES PARCIALES OBJETO DE ADOPCIÓN.** Los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, son los siguientes:

1. Z1\_R\_10 - San Pedro
2. Z3\_R\_11 – Chagualo
3. Z3\_R\_12 - Jesús Nazareno

##### Subsección 1.

##### Plan Parcial de Renovación Z1\_R\_10 San Pedro

**ARTÍCULO 263. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 84.952,51 m<sup>2</sup>, un área neta equivalente a 50.971,50 m<sup>2</sup> y está conformada por 323 unidades prediales, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se especializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 264. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO Z1\_R\_10.** El Modelo de Ocupación, entendido como la expresión gráfica de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapas 8. Modelo de Ocupación - Planteamiento urbanístico*, del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

El plan parcial responde a los principios generales de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, en particular:

**LOCALIDAD:** Promover y destacar la singular cultura, medio ambiente, y clima de Medellín para crear un alto sentido de lugar y de vida, fortaleciendo la identidad a partir de la historia. En este

sentido, el barrio San Pedro representa para el territorio un aporte importante en la memoria cultural de la zona, gracias a la presencia del Museo Cementerio de San Pedro. Se espera mejorar a partir del desarrollo del Plan Parcial, las formas de apropiación que tienen las comunidades con respecto al elemento patrimonial, promoviendo una intervención urbanística y arquitectónica que lo respete, vitalice y lo complemente.

**INCLUSIÓN:** Generar oportunidades y espacios que involucren y beneficien a los diferentes grupos sociales. En este sentido, el desarrollo del plan parcial debe abrir la visión en cuanto a los usos del suelo y a las densidades y tipologías de vivienda, de tal manera que se responda a los condicionantes actuales, respecto a la población que hoy ocupa la zona, pero a la vez, se logre incluir nuevas formas de habitar y apropiarse del lugar.

**ADAPTABILIDAD:** Generar las capacidades en todos los ámbitos del territorio para responder exitosamente al cambio y facilitar la gestión urbanística. El desarrollo del plan parcial responde a condicionantes de tipo inmobiliarias y de tenencia del suelo, a fin de facilitar los procesos de gestión que se puedan involucrar en las diferentes unidades de actuación.

En cumplimiento de los objetivos definidos para la Subzona 2 el Plan Parcial de Renovación Z1\_R\_10 San Pedro establece los siguientes objetivos (nivel 2 de la siguiente estructura) y estrategias (nivel 3 de la siguiente estructura) que permiten consolidar el modelo de ocupación propuesto:

#### Desde el Sistema Público y Colectivo

##### 1. Desde lo ambiental:

- a. El plan parcial de San Pedro contribuye a la estructura ecológica principal, a partir del fortalecimiento de los corredores de quebrada El Remolino y El Ahorcado en función de la red de espacios verdes urbanos nuevos que se consolidan en la zona.
  - i. Recuperación ambiental y paisajística de los retiros de quebrada.
- b. Se fortalece la valoración del paisaje local resaltando el patrimonio histórico y cultural del Museo Cementerio San Pedro, promoviendo una nueva espacialidad pública entorno al inmueble.
  - i. Construcción de parques entorno al Museo Cementerio San Pedro

##### 2. Desde el espacio público, equipamientos y patrimonio:

- a. Se consolida el sistema público entorno a las quebradas del sector y el Museo Cementerio San Pedro
  - i. Construcción de parques recreativos Barrio San Pedro
- b. Se contribuye al aumento del indicador de espacio público por habitante a partir de la generación de espacio público efectivo al interior del plan parcial
  - i. Construcción de zonas públicas efectivas para el esparcimiento y la recreación.

##### 3. Desde los servicios públicos:

- a. Se implementa un modelo innovador de infraestructuras de servicios públicos que contribuye al manejo eficiente, al paisaje urbano y al cuidado de las quebradas El Remolino y El Ahorcado.
  - i. Construcción del modelo conceptual de infraestructuras de servicios públicos inteligentes

Cementerio San Pedro y los corredores viales principales de las carreras 49 y 50, y calles 68, 71 y 72

- i. Consolidación de las dinámicas comerciales particulares del barrio a partir de los usos del suelo planteados específicamente para el plan parcial

**4. Desde la movilidad:**

- a. El desarrollo del Plan Parcial garantiza la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados.
  - i. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al MEP vigente

**7. Desde lo habitacional:**

- a. Se establece un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones y vivencias de los moradores actuales y futuros del territorio.
  - i. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio

**Desde el sistema de Ocupación**

**5. Desde los usos del suelo y económico:**

- a. Se consolida el desarrollo del Plan Parcial de San Pedro a partir de la coexistencia entre los usos habitacionales y económicos que dinamicen y fortalezcan la vida de barrio en armonía con el inmueble patrimonial.
  - i. Desarrollo de las unidades de actuación con énfasis en los usos del suelo asociados a la vivienda

**8. Desde los aprovechamientos y obligaciones:**

- a. Reconfiguración de la estructura urbana, con énfasis en la protección patrimonial, que garantice el equilibrio entre las áreas libres y ocupadas del polígono.
  - i. Construir el sistema público y privado a partir de la morfología y normativa asociada al inmueble patrimonial

**6. Desde la centralidad Metropolitana:**

- a. Se establecen espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios en torno al

**ARTÍCULO 265. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME- Z1\_R\_10.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 9. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

AME	DIRECCIÓN	IDENTIFICACION PREDIAL CBML	PROPUESTA NORMATIVA
SP 1 AME PN Suelo de cesión para equipamiento de PP Sevilla	Cra 51 con Calle 71. Barrio Sevilla	¡Error! Vínculo no válido. 4070210005; 4070210014; 4070210022; 4070210023; 4070210016; 4070210013; 4070210029; 4070210020; 4070210011; 4070210026; 4070210001; 4070210004; 4070210025; 4070210015; 4070210003; 4070210002; 4070210031; 4070210007; 4070210030; 4070210019; 4070210008; 4070210010; 4070210028; 4070210017; 4070210024; 4070210021; 4070210027; 4070210012; 4070210009; 4070210018	Esta manzana será comprada y adecuada en su totalidad como equipamiento deportivo por parte del plan parcial de Sevilla. Su normativa se ajusta a lo establecido por el POT para este tipo de equipamientos. Dado que es un suelo objeto de cesión, no se le asigna aprovechamientos y obligaciones, sino que se mantiene su dependencia acorde con lo establecido por el PP Sevilla.  Su norma volumétrica y criterios para la implementación y diseño, serán los determinados para los equipamientos de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, adoptados en el presente Decreto

**ARTÍCULO 266. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU) Z1\_R\_10.** Cada una de las unidades de actuación urbanística y áreas receptoras de obligaciones urbanísticas que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a

servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados para el respectivo plan parcial Mapas 5, 6 y 7 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se

espacializan en el Mapa 10. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación.

CODIGO	TIPO	COBAMA LOTE	AREALOTE [M²]	SUBTOTALES [M²]
SP 1A	UAU	04080010039	93,1	2.552,4
	UAU	04080010023	133,7	
	UAU	04080010038	98,4	
	UAU	04080010028	63,2	
	UAU	04080010024	132,5	
	UAU	04080010026	159,5	
	UAU	04080010001	211,2	
	UAU	04080010037	80,2	
	UAU	04080010035	65,2	
	UAU	04080010033	122,5	
	UAU	04080010031	178,6	
	UAU	04080010029	168,4	
	UAU	04080010003	166,3	
	UAU	04080010036	50,8	
	UAU	04080010040	101,0	
	UAU	04080010034	45,5	
	UAU	04080010002	121,1	
	UAU	04080010025	126,3	
	UAU	04080010030	178,8	
	UAU	04080010032	146,2	
UAU	04080010027	109,8		
SP 1B	UAU	04080010007	113,0	3.675,2
	UAU	04080010009	119,7	
	UAU	04080010011	362,7	
	UAU	04080010013	182,3	
	UAU	04080010004	615,3	
	UAU	04080010018	66,4	
	UAU	04080010012	309,0	
	UAU	04080010008	117,9	
	UAU	04080010005	231,8	
	UAU	04080010006	254,6	
	UAU	04080010010	149,5	
	UAU	04080010014	221,4	
	UAU	04080010015	306,9	
	UAU	04080010017	76,2	
	UAU	04080010016	85,0	
	UAU	04080010022	136,5	
	UAU	04080010021	145,8	
	UAU	04080010019	62,1	
	UAU	04080010020	119,0	
	SP 7A	UAU	04080070018	
UAU		04080070023	97,7	
UAU		04080070025	150,9	
UAU		04080070027	192,0	
UAU		04080070022	95,5	
UAU		04080070020	85,4	
UAU		04080070019	61,5	
UAU		04080070024	197,9	
UAU		04080070021	36,2	
UAU		04080070026	152,2	
SP 7B	UAU	04080070002	217,5	1.209,3
	UAU	04080070001	59,4	
	UAU	04080070031	57,6	
	UAU	04080070003	92,6	
	UAU	04080070028	83,9	
	UAU	04080070029	64,8	

CODIGO	TIPO	COBAMA LOTE	AREALOTE [M²]	SUBTOTALES [M²]
SP 7B	UAU	04080070004	117,7	1.209,3
	UAU	04080070005	255,8	
	UAU	04080070006	199,4	
	UAU	04080070030	60,5	
SP 7C	UAU	04080070010	261,9	955,4
	UAU	04080070008	251,0	
	UAU	04080070007	175,7	
	UAU	04080070009	266,8	
SP 7D	UAU	04080070011	188,1	1.078,5
	UAU	04080070015	154,8	
	UAU	04080070012	169,0	
	UAU	04080070014	212,5	
	UAU	04080070013	181,6	
	UAU	04080070017	45,5	
SP 8A	UAU	04080070016	126,9	1.156,1
	UAU	04080080013	89,5	
	UAU	04080080017	206,3	
	UAU	04080080026	538,2	
	UAU	04080080012	107,0	
SP 8B	UAU	04080080018	215,0	973,3
	UAU	04080080019	209,5	
	UAU	04080080020	175,8	
	UAU	04080080024	113,9	
	UAU	04080080023	263,3	
	UAU	04080080021	177,1	
SP 8C	UAU	04080080025	33,6	1.109,2
	UAU	04080080005	241,8	
	UAU	04080080001	263,8	
	UAU	04080080004	237,1	
	UAU	04080080028	122,1	
	UAU	04080080003	192,0	
	UAU	04080080027	52,4	
SP 8D	UAU	04080080011	131,8	1.081,7
	UAU	04080080009	134,6	
	UAU	04080080010	127,6	
	UAU	04080080008	142,9	
	UAU	04080080006	277,4	
	UAU	04080080007	267,3	
SP 9A	UAU	04080090012	128,0	1.152,8
	UAU	04080090013	212,5	
	UAU	04080090017	173,7	
	UAU	04080090014	144,7	
	UAU	04080090016	189,1	
	UAU	04080090011	120,7	
SP 9B	UAU	04080090015	184,1	1.174,7
	UAU	04080090018	34,9	
	UAU	04080090021	278,3	
	UAU	04080090019	144,7	
	UAU	04080090022	168,0	
	UAU	04080090020	178,9	
	UAU	04080090025	68,8	
	UAU	04080090026	72,3	
	UAU	04080090024	50,2	
	UAU	04080090023	74,9	
SP 9C	UAU	04080090027	103,7	1.280,8
	UAU	04080090006	138,3	
	UAU	04080090028	41,7	
	UAU	04080090009	139,2	
	UAU	04080090030	88,5	
	UAU	04080090007	131,7	
	UAU	04080090029	43,6	

CODIGO	TIPO	COBAMA LOTE	AREALOTE [M²]	SUBTOTALES [M²]
SP 7B	UAU	04080090001	24,9	1.280,8
	UAU	04080090008	124,4	
	UAU	04080090003	134,7	
	UAU	04080090004	129,5	
	UAU	04080090005	261,4	
	UAU	04080090002	22,8	
SP 11A	UAU	04080110005	142,1	1.850,2
	UAU	04080110001	214,6	
	UAU	04080110002	187,8	
	UAU	04080110003	177,6	
	UAU	04080110020	146,7	
	UAU	04080110004	118,2	
	UAU	04080110006	135,4	
	UAU	04080110021	137,0	
	UAU	04080110022	126,8	
	UAU	04080110024	152,8	
	UAU	04080110023	311,1	
SP 11B	UAU	04080110007	136,5	1.674,0
	UAU	04080110008	137,1	
	UAU	04080110009	136,6	
	UAU	04080110026	27,6	
	UAU	04080110018	58,1	
	UAU	04080110011	141,2	
	UAU	04080110013	151,4	
	UAU	04080110017	86,1	
	UAU	04080110019	90,4	
	UAU	04080110012	34,2	
	UAU	04080110016	190,4	
	UAU	04080110014	34,4	
	UAU	04080110025	92,8	
	UAU	04080110015	159,8	
UAU	04080110010	197,3		
SP 12A	UAU	04080120001	129,8	1.746,1
	UAU	04080120003	174,3	
	UAU	04080120050	55,6	
	UAU	04080120002	157,6	
	UAU	04080120004	179,6	
	UAU	04080120005	182,7	
	UAU	04080120045	71,0	
	UAU	04080120049	46,6	
	UAU	04080120047	95,7	
	UAU	04080120044	171,4	
	UAU	04080120042	87,0	
	UAU	04080120043	110,1	
	UAU	04080120048	131,4	
	UAU	04080120046	153,2	
SP 12B	UAU	04080120012	127,2	2.719,8
	UAU	04080120051	220,9	
	UAU	04080120008	166,6	
	UAU	04080120013	115,6	
	UAU	04080120014	232,9	
	UAU	04080120006	171,0	
	UAU	04080120010	134,1	
	UAU	04080120011	135,6	
	UAU	04080120007	135,6	
	UAU	04080120009	166,1	
	UAU	04080120033	80,1	
	UAU	04080120038	128,6	
	UAU	04080120032	84,4	
	UAU	04080120031	145,2	
	UAU	04080120041	81,2	
	UAU	04080120034	81,6	

CODIGO	TIPO	COBAMA LOTE	AREALOTE [M²]	SUBTOTALES [M²]
SP 12B	UAU	04080120039	158,1	2.719,8
	UAU	04080120035	83,1	
	UAU	04080120037	79,5	
	UAU	04080120040	110,2	
	UAU	04080120036	82,2	
	UAU	04080120019	57,0	
SP 12C	UAU	04080120018	81,8	2.017,5
	UAU	04080120017	88,3	
	UAU	04080120021	45,1	
	UAU	04080120020	57,5	
	UAU	04080120030	174,8	
	UAU	04080120028	654,1	
	UAU	04080120025	163,5	
	UAU	04080120027	201,5	
	UAU	04080120029	25,3	
	UAU	04080120024	68,8	
	UAU	04080120026	234,9	
	UAU	04080120052	164,8	
	SP 13A	UAU	04080130001	
UAU		04080130046	375,3	
SP 13B	UAU	04080130044	456,4	3.466,2
	UAU	04080130038	204,2	
	UAU	04080130039	200,8	
	UAU	04080130043	155,1	
	UAU	04080130041	131,9	
	UAU	04080130040	120,6	
	UAU	04080130042	139,1	
	UAU	04080130013	133,6	
	UAU	04080130012	114,0	
	UAU	04080130014	149,0	
	UAU	04080130011	106,3	
	UAU	04080130004	112,1	
	UAU	04080130003	67,1	
	UAU	04080130002	30,3	
	UAU	04080130005	140,9	
	UAU	04080130009	157,4	
	UAU	04080130015	223,5	
	UAU	04080130010	92,3	
	UAU	04080130017	141,1	
	UAU	04080130007	214,1	
	UAU	04080130016	139,9	
	UAU	04080130008	115,1	
	UAU	04080130006	121,5	
SP 13C	UAU	04080130037	104,8	2.017,8
	UAU	04080130035	100,5	
	UAU	04080130034	125,7	
	UAU	04080130036	105,0	
	UAU	04080130018	213,2	
	UAU	04080130024	399,0	
	UAU	04080130025	153,7	
	UAU	04080130023	179,4	
	UAU	04080130021	125,0	
	UAU	04080130019	182,6	
SP 13D	UAU	04080130020	197,1	1.237,0
	UAU	04080130022	131,9	
	UAU	04080130031	84,3	
	UAU	04080130033	125,5	
	UAU	04080130032	130,4	
	UAU	04080130027	125,8	
	UAU	04080130026	164,9	
	UAU	04080130029	110,9	
UAU	04080130028	268,4		
UAU	04080130030	226,8		

CODIGO	TIPO	COBAMA LOTE	AREALOTE [M²]	SUBTOTALES [M²]
SP 13E	UAU	04080130045	1.028,0	1.028,0
SP 32A	UAU	04070320024	79,8	6.576,1
	UAU	04070320034	710,9	
	UAU	04070320027	122,6	
	UAU	04070320028	264,9	
	UAU	04070320023	216,6	
	UAU	04070320022	159,7	
	UAU	04070320025	114,2	
	UAU	04070320001	544,2	
	UAU	04070320002	106,4	

CODIGO	TIPO	COBAMA LOTE	AREALOTE [M²]	SUBTOTALES [M²]
SP 32A	UAU	04070320021	145,4	6.576,1
	UAU	04070320003	133,3	
	UAU	04070320026	168,8	
	UAU	04070320029	555,3	
	UAU	04070320016	156,2	
	UAU	04070320035	567,6	
	UAU	04070320004	2.320,9	
	UAU	04070320020	133,8	
	UAU	04070320030	75,4	
	TOTAL	24		

**ARTÍCULO 267. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (ARO) Z1\_R\_10.** El presente plan parcial cuenta con las siguientes áreas receptoras de obligaciones urbanísticas:

CODIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m²]	
SP 10 AR	RECEPTORA	04080100008	32,0	5.442,1
	RECEPTORA	04080100011	64,0	
	RECEPTORA	04080100009	33,8	
	RECEPTORA	04080100014	300,0	
	RECEPTORA	04080100010	53,6	
	RECEPTORA	04080100007	253,2	
	RECEPTORA	04080100013	337,2	
	RECEPTORA	04080100012	1.303,5	
	RECEPTORA	04080100017	191,1	
	RECEPTORA	04080100015	94,0	
	RECEPTORA	04080100003	85,5	
	RECEPTORA	04080100021	161,7	
	RECEPTORA	04080100019	128,4	
	RECEPTORA	04080100018	208,0	
	RECEPTORA	04080100025	211,1	
	RECEPTORA	04080100029	148,4	
	RECEPTORA	04080100004	67,0	
	RECEPTORA	04080100016	162,6	
	RECEPTORA	04080100023	263,3	
	RECEPTORA	04080100001	96,3	
	RECEPTORA	04080100020	129,8	
	RECEPTORA	04080100024	169,0	
RECEPTORA	04080100027	169,8		
RECEPTORA	04080100028	77,7		
RECEPTORA	04080100002	58,5		
RECEPTORA	04080100005	100,5		
RECEPTORA	04080100006	98,3		
RECEPTORA	04080100022	257,9		
RECEPTORA	04080100026	186,1		
SP 32 AR	RECEPTORA	04070320033	1.253,6	1.253,6
TOTALES	2			6.695,7

**ARTÍCULO 268. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Z1\_R\_10.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

Unidad	TIPO	I. C.	DENSIDAD	UAs	NRO. VIVIENDAS				ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION								SUBTOTAL	
					VIS	VIP	Vivienda NO VIS	SUBTOTAL	VIS	VIP	Vivienda NO VIS	Comercio 1	Comercio 2	Servicio	Industria 1	Industria 2		Dotacional
TOTALES		4,4	189	142.824	198	247	1.121	1.566	10.871	11.113	84.070	2.300	2.906	29.175	0	0	0	140.435
SP 1A	UAU	3,6	320	10.343	10	13	59	83	575	587	4.443	353	0	3.261	0	0	0	9.219
SP 1B	UAU	3,6	307	15.117	14	18	81	113	784	802	6.064	557	0	5.040	0	0	0	13.247

Unidad	TIPO	I. C.	DENSIDAD	UAs	NRO. VIVIENDAS				ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION								Dotacional	SUBTOTAL
					VIS	VIP	Vivienda NO VIS	SUBTOTAL	VIS	VIP	Vivienda NO VIS	Comercio 1	Comercio 2	Servicio	Industria 1	Industria 2		
<b>TOTALES</b>		<b>4,4</b>	<b>189</b>	<b>142.824</b>	<b>198</b>	<b>247</b>	<b>1.121</b>	<b>1.566</b>	<b>10.871</b>	<b>11.113</b>	<b>84.070</b>	<b>2.300</b>	<b>2.906</b>	<b>29.175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140.435</b>
SP 7A	UAU	2,2	321	2.183	5	6	26	36	250	256	1.935	0	17	14	0	0	0	2.473
SP 7B	UAU	2,2	315	2.327	5	6	27	38	265	271	2.047	0	26	22	0	0	0	2.631
SP 7C	UAU	2,4	356	2.036	4	5	24	34	236	241	1.826	0	5	4	0	0	0	2.313
SP 7D	UAU	2,3	341	2.235	5	6	26	37	256	261	1.977	0	20	17	0	0	0	2.531
SP 8A	UAU	2,3	330	2.326	5	6	27	38	265	271	2.047	0	26	22	0	0	0	2.630
SP 8B	UAU	2,3	336	1.949	4	5	23	33	227	232	1.758	0	0	0	0	0	0	2.217
SP 8C	UAU	2,2	323	2.168	5	6	26	36	249	255	1.926	0	15	12	0	0	0	2.457
SP 8D	UAU	2,3	341	2.235	5	6	26	37	256	262	1.979	0	19	16	0	0	0	2.531
SP 9A	UAU	2,4	347	2.421	5	6	29	40	277	284	2.146	0	19	16	0	0	0	2.742
SP 9B	UAU	2,2	321	2.299	5	6	27	38	262	268	2.027	0	24	20	0	0	0	2.601
SP 9C	UAU	2,2	312	2.462	5	6	29	40	277	283	2.143	0	39	33	0	0	0	2.775
SP 11A	UAU	3,8	385	7.348	9	11	51	71	495	506	3.826	0	380	1.886	0	0	0	7.093
SP 11B	UAU	4,3	417	7.442	9	11	50	70	485	496	3.751	0	389	2.002	0	0	0	7.123
SP 12A	UAU	3,7	380	6.547	8	10	48	66	461	471	3.563	0	343	1.560	0	0	0	6.398
SP 12B	UAU	3,0	351	7.902	12	15	68	95	662	677	5.119	0	370	1.287	0	0	0	8.115
SP 12C	UAU	2,6	321	5.082	8	10	46	65	450	460	3.483	0	227	690	0	0	0	5.310
SP 13A	UAU	1,6	156	2.846	3	4	19	27	187	191	1.444	0	138	766	0	0	0	2.726
SP 13B	UAU	3,0	373	9.671	16	20	93	129	897	917	6.939	0	412	1.087	0	0	0	10.253
SP 13C	UAU	3,5	413	6.943	11	13	60	83	579	592	4.477	0	326	1.146	0	0	0	7.120
SP 13D	UAU	5,2	439	7.273	7	9	39	54	377	385	2.916	271	0	2.421	0	0	0	6.371
SP 13E	UAU	2,0	209	2.127	3	3	15	21	149	152	1.153	0	110	511	0	0	0	2.076
SP 32A	UAU	4,2	427	29.543	35	44	201	281	1.950	1.993	15.080	1.119	0	7.342	0	0	0	27.484

**Parágrafo 1.** La cantidad de metros cuadrados correspondiente a la obligación de generación de vivienda VIS y VIP aparece contenida en la tabla anterior. El cálculo final de la obligación de generación de estos tipos de vivienda, dependerá de los metros cuadrados de vivienda efectivamente licenciados y de las proporciones de la obligación de generación de vivienda VIS y VIP determinados en los Artículos 324° y 325° del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 2.** El área por tipo de vivienda contenida en la simulación urbanística y financiera del Documento Técnico de Soporte, responde a un escenario planteado por el reparto de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 3.** La edificabilidad asignada en las diferentes tipologías de uso consideradas, es indicativa y responde al escenario inmobiliario bajo el cual fue construido el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial. Los beneficios urbanísticos finalmente asignados, están en función de las Unidades de Aprovechamiento por Uso equivalentes [UAs equivalentes] y del Índice de

Construcción determinados para cada unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación.

**Parágrafo 4.** La convertibilidad de UAs equivalentes, hacia metros cuadrados construidos en las tipologías de uso finalmente licenciadas, deberá ser realizada teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo Convertibilidad de Usos, del presente Decreto para la subzona 2.

**Parágrafo 5.** Para el desarrollo de Edificabilidad adicional, deberá recurrirse a la compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo, lo cual podrá ser posible hasta el techo establecido como Edificabilidad Adicional en el Artículo Aprovechamientos adicionales por unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación (del presente Decreto).

**ARTÍCULO 269. APORTES AL SISTEMA DE REPARTO POR CONCEPTO DE SUELO PRIVADO.** Se establecen los siguientes aportes de suelo privado, para las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación. La valoración dimensional ha sido establecida con base en los datos catastrales, de los lotes que conforman cada unidad. Su valoración económica ha sido realizada teniendo en cuenta las áreas involucradas y los valores unitarios establecidos en el Anuncio del Proyecto del Distrito MedellínInnovation.

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	<b>44.617</b>		<b>39.971</b>
SP 1A	2.589	UAU	1.620
SP 1B	3.675	UAU	3.563
SP 7A	1.122	UAU	702
SP 7B	1.209	UAU	757
SP 7C	955	UAU	701
SP 7D	1.079	UAU	1.031
SP 8A	1.156	UAU	1.094
SP 8B	973	UAU	609
SP 8C	1.109	UAU	694
SP 8D	1.082	UAU	888
SP 9A	1.153	UAU	1.175
SP 9B	1.175	UAU	1.052
SP 9C	1.281	UAU	801
SP 11A	1.850	UAU	1.886
SP 11B	1.674	UAU	1.059
SP 12A	1.746	UAU	1.254
SP 12B	2.720	UAU	2.096
SP 12C	2.017	UAU	2.567
SP 13A	1.727	UAU	1.760
SP 13B	3.466	UAU	1.670

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	<b>44.617</b>		<b>39.971</b>
SP 13C	2.018	UAU	907
SP 13D	1.237	UAU	1.183
SP 13E	1.028	UAU	1.048
SP 32A	6.576	UAU	9.856

**Parágrafo.** El valor total del área neta presentada en la tabla anterior, sólo incluye la de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación. Excluye por lo tanto la correspondiente a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

**ARTÍCULO 270. CARGAS INTERNAS A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Z1\_R\_10.** De acuerdo a las obligaciones urbanísticas asignadas en el Acuerdo 48 de 2014 y en virtud de las determinantes del planeamiento para la subzona 2, se concretan las siguientes cargas urbanísticas al interior de las diferentes unidades (las cuales se identifican en el *Mapa 11 Asignación de cargas urbanísticas por UAU*); estas cargas serán sufragadas por los propietarios de las unidades en las cuales se encuentran. Se incluyen los gastos en la formulación de los planes parciales de esta subzona.

Unidad	Aportes (interior unidades) [m <sup>2</sup> ]					Aportes (interior unidades) [MM \$]					
	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	TOTALES	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	TOTALES
<b>TOTALES</b>	<b>4.938</b>	<b>1.059</b>	<b>2.255</b>	<b>7.456</b>	<b>15.708</b>	<b>1.268</b>	<b>32</b>	<b>113</b>	<b>655</b>	<b>0</b>	<b>2.068</b>
SP 1A	204	318	441	363	1.326	52	10	22	32		116
SP 1B	446	367	505	339	1.657	115	11	25	30		181
SP 7A	0	0	0	147	147	0	0	0	13		13
SP 7B	0	0	0	159	159	0	0	0	14		14
SP 7C	0	0	0	60	60	0	0	0	5		5
SP 7D	0	0	0	75	75	0	0	0	7		7
SP 8A	0	0	0	107	107	0	0	0	9		9
SP 8B	0	0	0	134	134	0	0	0	12		12
SP 8C	0	0	0	144	144	0	0	0	13		13
SP 8D	0	0	0	81	81	0	0	0	7		7
SP 9A	0	0	0	73	73	0	0	0	6		6
SP 9B	0	0	0	140	140	0	0	0	12		12
SP 9C	0	0	0	154	154	0	0	0	14		14
SP 11A	0	0	0	345	345	0	0	0	30		30
SP 11B	0	0	0	96	96	0	0	0	8		8
SP 12A	280	0	0	282	562	72	0	0	25		97
SP 12B	637	0	0	857	1.494	164	0	0	75		239
SP 12C	246	0	0	1.022	1.268	63	0	0	90		153
SP 13A	0	44	321	665	1.030	0	1	16	58		76
SP 13B	518	261	529	777	2.086	133	8	26	68		236
SP 13C	848	0	0	85	933	218	0	0	7		225
SP 13D	132	0	0	170	302	34	0	0	15		49
SP 13E	0	69	458	99	627	0	2	23	9		34
SP 32A	1.626	0	0	1.082	2.708	417	0	0	95		513

**ARTÍCULO 271. CARGAS QUE SE CONCRETAN AL EXTERIOR DE LAS UNIDADES Z1\_R\_10.** Corresponden a las inversiones que serán necesarias para adecuar los sistemas del espacio público, que se concretan al exterior de las Unidades de Actuación Urbanística; incluye la compra de predios necesarios, la transferencia de la obligación de espacio público que no se cumple al interior el área de la subzona, así como la construcción de equipamientos públicos.

**Parágrafo 1.** Estas obligaciones deberán ser canceladas por las diferentes unidades, independiente de los aprovechamientos que finalmente concreten a su interior (metros cuadrados en las diferentes tipologías de uso).

**Parágrafo 2.** Las cargas cuantificadas a valores del 2015, finalmente se convierten en metros cuadrados. Esta carga cuantificada en metros cuadrados, es la asignada para cada unidad como obligación.

**Parágrafo 3.** El valor unitario del metro cuadrado de carga según cada grupo de carga, debe ser actualizado para el año en el cual se va a realizar la liquidación de la carga correspondiente; lo anterior de acuerdo a lo establecido en el artículo Factores para la Actualización de cargas o externas a las Unidades, del presente Decreto.

Polígono	Aporte adicionales [MM\$]						Aporte adicionales [m <sup>2</sup> ]					
	Ajuste TOTAL en cargas	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	
<b>TOTALES</b>	<b>36.833</b>	<b>51</b>	<b>8.675</b>	<b>14.934</b>	<b>11.599</b>	<b>1.574</b>	<b>226</b>	<b>25.712</b>	<b>4.116</b>	<b>6.660</b>	<b>1.279</b>	
SP 1A	3.956	5	932	1.604	1.246	169	24	2.762	442	715	137	
SP 1B	4.576	6	1.078	1.855	1.441	196	28	3.194	511	827	159	
SP 7A	486	1	115	197	153	21	3	339	54	88	17	
SP 7B	510	1	120	207	161	22	3	356	57	92	18	
SP 7C	414	1	98	168	130	18	3	289	46	75	14	
SP 7D	192	0	45	78	61	8	1	134	21	35	7	
SP 8A	177	0	42	72	56	8	1	124	20	32	6	
SP 8B	452	1	106	183	142	19	3	315	50	82	16	
SP 8C	486	1	115	197	153	21	3	339	54	88	17	
SP 8D	335	0	79	136	105	14	2	234	37	61	12	
SP 9A	151	0	36	61	48	6	1	106	17	27	5	
SP 9B	201	0	47	82	63	9	1	141	23	36	7	
SP 9C	540	1	127	219	170	23	3	377	60	98	19	
SP 11A	2.128	3	501	863	670	91	13	1.486	238	385	74	
SP 11B	3.028	4	713	1.228	953	129	19	2.114	338	547	105	
SP 12A	2.253	3	531	913	709	96	14	1.573	252	407	78	
SP 12B	2.014	3	474	816	634	86	12	1.406	225	364	70	
SP 12C	77	0	18	31	24	3	0	54	9	14	3	
SP 13A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SP 13B	3.417	5	805	1.385	1.076	146	21	2.385	382	618	119	
SP 13C	2.689	4	633	1.090	847	115	16	1.877	301	486	93	
SP 13D	2.771	4	653	1.123	872	118	17	1.934	310	501	96	
SP 13E	89	0	21	36	28	4	1	62	10	16	3	
SP 32A	5.890	8	1.387	2.388	1.855	252	36	4.112	658	1.065	205	

**ARTÍCULO 272. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Z1\_R\_10.** La cantidad de metros cuadrados correspondiente a la obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece en el artículo *beneficios por unidad de actuación urbanística y unidad de reactivación*.

**ARTÍCULO 273. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Z1\_R\_10.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales o derechos de construcción y desarrollo, que podrán ser adquiridos por parte de los desarrolladores de las diferentes unidades (en IC Adicional o Edificabilidad Adicional [m<sup>2</sup>]). Lo anterior en consonancia con lo establecido en el Artículo 294° del Acuerdo 48 de 2014.

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	I. C. Base	Edificabilidad Base [m <sup>2</sup> ]	I. C. Adicional	Edificabilidad Adicional [m <sup>2</sup> ]	I. C. Máximo	Edificabilidad Total [m <sup>2</sup> ]
<b>TOTALES</b>	<b>51.277</b>		<b>2,7</b>	<b>140.435</b>	<b>0,9</b>	<b>44.617</b>	<b>3,6</b>	<b>185.053</b>
SP 1A	2.589	UAU	3,6	9.219	1,0	2.589	4,6	11.808
SP 1B	3.675	UAU	3,6	13.247	1,0	3.675	4,6	16.922
SP 7A	1.122	UAU	2,2	2.473	1,0	1.122	3,2	3.595
SP 7B	1.209	UAU	2,2	2.631	1,0	1.209	3,2	3.840
SP 7C	955	UAU	2,4	2.313	1,0	955	3,4	3.268
SP 7D	1.079	UAU	2,3	2.531	1,0	1.079	3,3	3.609
SP 8A	1.156	UAU	2,3	2.630	1,0	1.156	3,3	3.786
SP 8B	973	UAU	2,3	2.217	1,0	973	3,3	3.190
SP 8C	1.109	UAU	2,2	2.457	1,0	1.109	3,2	3.566
SP 8D	1.082	UAU	2,3	2.531	1,0	1.082	3,3	3.613
SP 9A	1.153	UAU	2,4	2.742	1,0	1.153	3,4	3.895
SP 9B	1.175	UAU	2,2	2.601	1,0	1.175	3,2	3.775
SP 9C	1.281	UAU	2,2	2.775	1,0	1.281	3,2	4.056
SP 11A	1.850	UAU	3,8	7.093	1,0	1.850	4,8	8.943
SP 11B	1.674	UAU	4,3	7.123	1,0	1.674	5,3	8.797
SP 12A	1.746	UAU	3,7	6.398	1,0	1.746	4,7	8.144
SP 12B	2.720	UAU	3,0	8.115	1,0	2.720	4,0	10.835
SP 12C	2.017	UAU	2,6	5.310	1,0	2.017	3,6	7.328
SP 13A	1.727	UAU	1,6	2.726	1,0	1.727	2,6	4.453
SP 13B	3.466	UAU	3,0	10.253	1,0	3.466	4,0	13.719
SP 13C	2.018	UAU	3,5	7.120	1,0	2.018	4,5	9.138
SP 13D	1.237	UAU	5,2	6.371	1,0	1.237	6,2	7.608
SP 13E	1.028	UAU	2,0	2.076	1,0	1.028	3,0	3.104
SP 32A	6.576	UAU	4,2	27.484	1,0	6.576	5,2	34.060

**Parágrafo 1.** El Área Neta total del polígono del plan parcial, incluye el área correspondiente a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas incluidas en éste.

**Parágrafo 2.** La compra de aprovechamientos adicionales, se podrá realizar sólo considerando el Área neta de la respectiva unidad.

### Subsección 2.

#### Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_11 El Chagualo

**ARTÍCULO 274. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Z3\_R\_11.** El área de planificación posee un área bruta de 203.158,20 m<sup>2</sup>, un área neta equivalente a 117.831,76 m<sup>2</sup> y está conformada por 277 unidades prediales, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matriculas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matriculas* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 275. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO Z3\_R\_11.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en

el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 8. Modelo de Ocupación - Planteamiento urbanístico*, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

El plan parcial responde a los principios generales de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, en particular:

**AMBIENTE DIGITAL:** Fomentar una economía del Siglo XXI, respaldada en la generación de conocimiento a partir de información digital, servicios y producción avanzada. Esta zona del territorio es propicia para el desarrollo de usos del suelo que complementen y contengan estrategias de innovación y desarrollo de tecnologías.

**CONVERGENCIA:** Buscar alianzas entre actores interesados para crear nuevos productos y plataformas que consoliden el ecosistema de la innovación. En este sentido, El Chagualo establecerá en su interior, diversas opciones de desarrollo urbanísticos y arquitectónicos, tanto desde lo público, como desde lo privado, a fin de fomentar las alianzas que aporten a la vocación de la subzona.

**DIVERSIDAD:** Desarrollar un ecosistema rico y variado donde se garantice la mezcla social, económica y física en todas sus escalas. Este plan, al igual que los demás planes parciales, debe presentar ofertas diversas de este tipo, que permitan una flexibilidad en el territorio.

**VISIÓN GLOBAL:** Crear un ambiente único y atractivo para posicionarse internacionalmente, insertándose en el escenario económico global.

**ADAPTABILIDAD:** Generar las capacidades en todos los ámbitos del territorio para responder exitosamente al cambio y facilitar la gestión urbanística. Este plan, busca establecer diferentes actuaciones, que permitan variaciones en las estrategias de consolidación del modelo de ocupación, a fin de lograr una ocupación racional del territorio, pero a la vez dinámica en respuesta a las condiciones del mercado inmobiliario y a las posibilidades de concreción a partir de los instrumentos de gestión.

En cumplimiento de los objetivos definidos para la Subzona 2 el Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_11 El Chagualo establece los siguientes objetivos (nivel 2 de la siguiente estructura) y estrategias (nivel 3 de la siguiente estructura) que permiten consolidar el modelo de ocupación propuesto:

## Desde el Sistema Público y Colectivo

### 1. Desde lo ambiental:

- a. El Plan Parcial de El Chagualo contribuye a la estructura ecológica principal a partir del adecuado manejo ambiental del suelo en las zonas aledañas al río Medellín (zona de recarga de acuífero) y de la cobertura de la quebrada El Chagualo.
  - i. Se restringen las profundidades en los desarrollos de los sótanos, con el fin de proteger el acuífero del río Medellín
  - ii. Se recupera la cobertura de la quebrada El Chagualo, con la implementación del modelo conceptual de infraestructuras de servicios públicos
  - iii. Los espacios públicos generados en el plan parcial, tienen características que permiten la percolación del agua en el suelo

### 2. Desde el espacio público y los equipamientos:

- a. Se consolidan espacios públicos al interior del Barrio El Chagualo y en relación directa con la Carrera 55 (Avenida Ferrocarril), la Calle 67 (Barranquilla) y la Carrera 62 (Corredor del río Medellín) promoviendo espacios de encuentro ciudadano.
  - i. Construcción de una gran área de espacio público de esparcimiento y encuentro, la cual solucione el déficit de espacio público del polígono, y que a su vez soporte públicamente las actividades futuras que se desarrollarán en el sector.

- b. Se contribuye al aumento del indicador de espacio público por habitante a partir de la generación de espacio público efectivo al interior del plan parcial

- i. Construcción de zonas públicas efectivas para el esparcimiento y la recreación

### 3. Desde los servicios públicos:

- a. Implementar un modelo innovador de infraestructuras que contribuye a la consolidación de la espacialidad pública y manejo eficiente de los mismos.
  - i. Construcción del modelo conceptual de infraestructuras de servicios públicos inteligentes

### 4. Desde la movilidad:

- a. El desarrollo del Plan Parcial El Chagualo garantiza la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados que lo conforman.
  - i. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al MEP vigente

## Desde el Sistema de Ocupación

### 5. Desde los usos del suelo y lo económico:

- a. Se consolida el Plan Parcial El Chagualo a partir de la coexistencia entre los usos habitacionales y económicos asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.
  - i. Desarrollo de las unidades de actuación y unidades de reactivación con énfasis en los usos del suelo asociados las economías en transformación

### 6. Desde la centralidad Metropolitana:

- a. Se establecen espacios públicos y privados de gran representatividad en el centro del barrio El Chagualo que promueven el encuentro ciudadano y el intercambio económico.
  - i. Consolidación de las dinámicas asociadas a la ciencia, la tecnología y la innovación, a partir de los usos del suelo planteados específicamente para el plan parcial

### 7. Desde lo habitacional:

- a. Se establece un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones y viven-

cias de los moradores actuales y futuros del territorio, fortaleciendo la estructura de lo público con el fin de alcanzar una mejor calidad del hábitat.

- i. Implementación de tipologías de vivienda que permitan la productividad económica y respondan a las necesidades actuales y futuras de los moradores

**8. Desde los aprovechamientos y obligaciones:**

a. Reconfiguración de la estructura urbana del barrio El Chagualo a partir de la creación de nuevos espacios públi-

cos que generen equilibrio con los desarrollos habitacionales existentes y demás desarrollos futuros.

- i. Generación de un mayor aprovechamiento de las áreas actuales, con el fin de consolidar el modelo de ciudad asociado al corredor del río Medellín

**ARTÍCULO 276. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME- Z3\_R\_11.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 9. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

AME	DIRECCIÓN	IDENTIFICACIÓN PREDIAL CBML	PROPUESTA NORMATIVA				
CH 2 AME CN-E Edificio de viviendas. Urbanización Turín Etapa I y II	Cra 56A-Salamina- con calle 61 –Moore-	10040170028	No se asigna norma adicional. Se determina que los índices de construcción, alturas y densidades son fijos con respecto a lo existente en esta preexistencia				
CH 3 AME CN-ES Estación de servicio en El Chagualo	Cra 52 – Carabobo con Calle 65 – Jorge Robledo-	10040280018	Se le asigna edificabilidad de 4,0. De llegar a construirse deberá aportar al fondo del plan parcial, de acuerdo con las obligaciones establecidas por el POT para el polígono con tratamiento de renovación (4 m <sup>2</sup> por habitante por unidad de vivienda y 7 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos en otros usos)				
CH 4 AME CN-E Edificio de viviendas. Capri	Calle 61 –Moore- con carrera 56A –Salamina-	10040130002	No se asigna norma adicional. Se determina que los índices de construcción, alturas y densidades son fijos con respecto a lo existente en esta preexistencia				
CH 5 AME CN-ES Estación de servicio en El Chagualo	Calle 60 – Miranda con carrera 57	<table border="1"> <tr><td>10040120005</td></tr> <tr><td>10040120002</td></tr> <tr><td>10040120006</td></tr> <tr><td>10040120009</td></tr> </table>	10040120005	10040120002	10040120006	10040120009	Se le asigna edificabilidad de 4,0. De llegar a construirse deberá aportar al fondo del plan parcial, de acuerdo con las obligaciones establecidas por el POT para el polígono con tratamiento de renovación (4 m <sup>2</sup> por habitante por unidad de vivienda y 7 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos en otros usos)
10040120005							
10040120002							
10040120006							
10040120009							
CH 14 AME CN-E Edificio oficinas	Cra 55A - con calle 64-Belalcazar-	10040240013	Se le asigna edificabilidad de 4,0 en caso de hacerse un redesarrollo del lote. De llegar a suceder esto, deberá aportar al fondo del plan parcial, de acuerdo con las obligaciones establecidas por el POT para el polígono con tratamiento de renovación (4 m <sup>2</sup> por habitante por unidad de vivienda y 7 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos en otros usos)				

**ARTÍCULO 277. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -AUA- Y DE REACTIVACIÓN -UR- Z3\_R\_11.** Cada una de las unidades de actuación urbanística, de reactivación y las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados del plan parcial 5, 6 y 7 sobre

servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 10. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y reactivación del polígono Z3\_R\_11.

CODIGO	TIPO	COBAMA Lote	AREALOTE [m <sup>2</sup> ]	SUBTTOTALES
CH 8A	UAU	10040080002	138,0	17.842,9
	UAU	10040080001	17.669,9	
	UAU	10040080007	35,0	
CH 12A DI	UR	10040120010	336,9	336,9
CH 12B DI	UR	10040120015	510,1	510,1
CH 13A DI	UR	10040130009	702,0	702,0
CH 14A	UAU	10040140005	487,5	1.288,4
	UAU	10040140001	800,8	
CH 14B DI	UR	10040140002	1.189,9	1.189,9
CH 14C DI	UR	10040140003	1.740,7	1.740,7
CH 14D DI	UR	10040140006	1.241,2	1.241,2
CH 16A	UAU	10040160009	79,2	1.626,5
	UAU	10040160007	81,2	
	UAU	10040160012	203,6	
	UAU	10040160008	79,0	
	UAU	10040160011	173,7	
	UAU	10040160010	196,2	
	UAU	10040160015	229,1	
	UAU	10040160013	168,5	
	UAU	10040160018	193,5	
	UAU	10040160014	222,5	
CH 17A	UAU	10040170018	79,0	1.950,8
	UAU	10040170014	95,0	
	UAU	10040170001	74,8	
	UAU	10040170016	162,4	
	UAU	10040170004	130,6	
	UAU	10040170022	121,6	
	UAU	10040170015	65,1	
	UAU	10040170021	129,7	
	UAU	10040170003	125,8	
	UAU	10040170019	126,4	
	UAU	10040170020	122,5	
	UAU	10040170017	85,0	
	UAU	10040170002	48,6	
	UAU	10040170029	106,4	
	UAU	10040170010	154,7	
	UAU	10040170012	95,2	
	UAU	10040170013	129,2	
	UAU	10040170011	54,0	
	UAU	10040170023	45,0	
	CH 18A	UAU	10040180003	
UAU		10040180002	609,8	
CH 19A	UAU	10040190011	365,6	2.856,9
	UAU	10040190012	2.491,3	
CH 19B	UAU	10040190009	1.646,8	2.403,9
	UAU	10040190008	757,1	
CH 20A	UAU	10040200004	2.777,2	2.823,8
	UAU	10040200011	46,6	
CH 20B	UAU	10040200007	124,3	1.681,3
	UAU	10040200008	133,4	
	UAU	10040200010	130,2	
	UAU	10040200009	124,3	
	UAU	10040200001	146,3	
	UAU	10040200006	170,2	
	UAU	10040200002	106,3	
	UAU	10040200003	165,9	
	UAU	10040200005	580,5	
CH 21A	UAU	10040210012	99,2	1.891,1
	UAU	10040210013	1.792,0	

CODIGO	TIPO	COBAMA Lote	AREALOTE [m²]	SUBTOTALES
CH 21B	UAU	10040210010	90,2	1.999,5
	UAU	10040210015	88,3	
	UAU	10040210011	106,5	
	UAU	10040210009	82,1	
	UAU	10040210006	300,2	
	UAU	10040210014	193,2	
	UAU	10040210002	120,0	
	UAU	10040210001	161,1	
	UAU	10040210008	92,2	
	UAU	10040210003	169,0	
	UAU	10040210004	241,6	
	UAU	10040210005	241,9	
	UAU	10040210007	113,3	
CH 23A	UAU	10040230009	381,6	2.501,3
	UAU	10040230011	346,4	
	UAU	10040230010	317,2	
	UAU	10040230008	296,0	
	UAU	10040230018	1.160,2	
CH 23B	UAU	10040230015	25,4	2.833,6
	UAU	10040230004	1.144,8	
	UAU	10040230006	872,0	
CH 23C	UAU	10040230005	791,4	4.987,0
	UAU	10040230016	4.208,1	
	UAU	10040230017	779,0	
CH 24A	UAU	10040240035	290,9	4.691,3
	UAU	10040240009	1.373,3	
	UAU	10040240011	1.490,1	
	UAU	10040240010	165,6	
CH 24B	UAU	10040240034	1.371,4	5.983,3
	UAU	10040240017	15,0	
	UAU	10040240020	52,5	
	UAU	10040240016	47,6	
	UAU	10040240015	20,5	
	UAU	10040240014	134,5	
	UAU	10040240018	64,7	
	UAU	10040240028	250,6	
	UAU	10040240019	57,6	
	UAU	10040240006	758,0	
	UAU	10040240008	145,4	
	UAU	10040240033	551,6	
	UAU	10040240036	653,6	
	UAU	10040240005	1.642,1	
	UAU	10040240007	79,1	
UAU	10040240037	740,8		
UAU	10040240032	769,8		
CH 24C	UAU	10040240012	846,5	846,5
CH 24D	UAU	10040240039	118,1	1.608,6
	UAU	10040240041	138,9	
	UAU	10040240001	123,6	
	UAU	10040240040	97,5	
	UAU	10040240030	103,2	
	UAU	10040240004	165,6	
	UAU	10040240031	98,2	
	UAU	10040240023	239,9	
	UAU	10040240024	74,7	
	UAU	10040240025	77,1	
	UAU	10040240021	40,9	
	UAU	10040240027	38,4	
	UAU	10040240029	100,3	
	UAU	10040240026	54,8	
UAU	10040240022	137,4		

CODIGO	TIPO	COBAMA Lote	AREALOTE [m²]	SUBTOTALES
CH 25A	UAU	10040250006	6.052,1	6.052,1
CH 26A DI	UR	10040260008	1.277,3	1.277,3
CH 26B DI	UR	10040260009	498,8	498,8
CH 26C DI	UR	10040260010	486,2	486,2
CH 26D DI	UR	10040260011	475,0	475,0
CH 26E DI	UR	10040260012	413,8	413,8
CH 26F	UAU	10040260013	377,4	3.021,6
	UAU	10040260001	1.041,0	
	UAU	10040260015	297,1	
	UAU	10040260016	790,6	
	UAU	10040260014	515,7	
CH 26K DI	UR	10040260002	356,9	356,9
CH 26L DI	UR	10040260003	481,9	481,9
CH 26M DI	UR	10040260004	493,9	493,9
CH 26N DI	UR	10040260005	492,0	492,0
CH 26O DI	UR	10040260006	2.275,2	2.275,2
CH 26P DI	UR	10040260007	606,0	606,0
CH 28A DI	UR	10040280039	1.722,4	1.722,4
CH 28B DI	UR	10040280038	851,8	851,8
CH 28C DI	UR	10040280041	377,1	377,1
CH 28D DI	UR	10040280042	358,9	358,9
CH 28E DI	UR	10040280028	409,9	409,9
CH 28F DI	UR	10040280029	419,0	419,0
CH 28G DI	UR	10040280030	403,6	403,6
CH 28H	UAU	10040280021	419,2	4.126,7
	UAU	10040280035	545,0	
	UAU	10040280044	2.001,4	
	UAU	10040280020	492,1	
	UAU	10040280031	393,1	
	UAU	10040280033	275,9	
CH 28I DI	UR	10040280026	655,1	655,1
CH 28J DI	UR	10040280027	692,4	692,4
CH 28K DI	UR	10040280036	468,9	468,9
CH 28L DI	UR	10040280037	497,2	497,2
CH 28M	UAU	10040280003	535,3	3.441,0
	UAU	10040280004	531,5	
	UAU	10040280007	309,6	
	UAU	10040280005	807,1	
	UAU	10040280008	449,6	
	UAU	10040280006	316,2	
	UAU	10040280009	491,8	
CH 31A DI	UR	10040310018	4.913,3	4.913,3
CH 35A	UAU	10040350004	70,7	2.713,6
	UAU	10040350006	133,0	
	UAU	10040350002	158,0	
	UAU	10040350005	97,8	
	UAU	10040350003	51,0	
	UAU	10040350018	29,9	
	UAU	10040350019	14,0	
	UAU	10040350007	179,9	
	UAU	10040350016	1.126,8	
	UAU	10040350017	852,5	
TOTALES	52		106.408,1	106.408,1

**ARTÍCULO 278. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS -AR- Z3\_R\_11.** El presente plan parcial cuenta con las siguientes áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AREA LOTE [m²]	SUBTOTALES
CH 13 AR	RECEPTORA	10040130007	53,0	360,7
	RECEPTORA	10040130005	61,3	
	RECEPTORA	10040130004	95,6	
	RECEPTORA	10040130001	51,8	
	RECEPTORA	10040130008	49,4	
	RECEPTORA	10040130006	49,8	
CH 15 AR	RECEPTORA	10040150003	66,5	450,2
	RECEPTORA	10040150001	130,8	
	RECEPTORA	10040150002	126,3	
	RECEPTORA	10040150005	66,2	
	RECEPTORA	10040150004	60,5	
CH 16 AR	RECEPTORA	10040160004	63,9	411,6
	RECEPTORA	10040160006	105,3	
	RECEPTORA	10040160002	95,8	
	RECEPTORA	10040160005	81,2	
	RECEPTORA	10040160003	65,4	
CH 22 AR	RECEPTORA	10040220003	31,0	1.436,5
	RECEPTORA	10040220002	63,3	
	RECEPTORA	10040220005	72,4	
	RECEPTORA	10040220004	70,8	
	RECEPTORA	10040220006	77,3	
	RECEPTORA	10040220007	130,4	
	RECEPTORA	10040220011	138,8	
	RECEPTORA	10040220013	111,8	
	RECEPTORA	10040220008	142,3	
	RECEPTORA	10040220001	110,8	
	RECEPTORA	10040220012	115,9	
	RECEPTORA	10040220010	145,5	
	RECEPTORA	10040220014	97,2	
	RECEPTORA	10040220009	129,0	
CH 23 AR	RECEPTORA	10040230001	840,9	840,9
CH 25 AR	RECEPTORA	10040250005	75,9	3.104,2
	RECEPTORA	10040250004	107,8	
	RECEPTORA	10040250010	272,8	
	RECEPTORA	10040250001	186,5	
	RECEPTORA	10040250003	173,4	
	RECEPTORA	10040250002	168,9	
	RECEPTORA	10040250012	580,9	
	RECEPTORA	10040250011	195,7	
CH 28 AR	RECEPTORA	10040280016	392,8	2.280,7
	RECEPTORA	10040280014	388,1	
	RECEPTORA	10040280013	389,3	
	RECEPTORA	10040280015	384,5	
	RECEPTORA	10040280012	513,1	
	RECEPTORA	10040280040	213,0	
CH 35 AR	RECEPTORA	10040350011	37,1	1.292,2
	RECEPTORA	10040350009	151,2	
	RECEPTORA	10040350015	349,2	
	RECEPTORA	10040350013	98,7	
	RECEPTORA	10040350012	53,7	
	RECEPTORA	10040350014	389,7	
	RECEPTORA	10040350008	127,1	
	RECEPTORA	10040350010	85,5	
CH 36 AR	RECEPTORA	10040360005	84,3	807,6
	RECEPTORA	10040360002	252,9	
	RECEPTORA	10040360004	74,7	
	RECEPTORA	10040360001	156,0	
	RECEPTORA	10040360003	239,8	
TOTALES	9		10.984,4	10.984,4

**ARTÍCULO 279. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE REACTIVACIÓN Z3\_R\_11.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística y reactivación, son los siguientes:

Unidad	TIPO	I. C.	DENSIDAD	UAs	NRO. VIVIENDAS				ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION										
					VIS	VIP	Vivienda NO VIS	SUBTOTAL	VIS	VIP	Vivienda NO VIS	Comercio 1	Comercio 2	Servicio	Industria 1	Industria 2	Dotacional	SUBTOTAL	
<b>TOTALES</b>		<b>4,4</b>	<b>189</b>	<b>462.313</b>	<b>281</b>	<b>351</b>	<b>1.592</b>	<b>2.223</b>	<b>15.438</b>	<b>15.781</b>	<b>119.390</b>	<b>20.374</b>	<b>828</b>	<b>275.606</b>	<b>58.964</b>	<b>2.328</b>	<b>11.315</b>	<b>520.026</b>	
CH 8A	UAU	4,0	215	62.195	48	60	274	383	2.660	2.719	20.573	2.485	0	43.168	0	0	0	0	71.606
CH 12B DI	UR	5,9	304	2.627	2	2	11	16	108	110	834	111	0	1.842	0	0	0	0	3.005
CH 12A DI	UR	5,1	258	1.516	1	1	6	9	60	62	467	62	0	1.077	0	0	0	0	1.728
CH 13A DI	UR	7,0	365	4.281	3	4	18	26	178	182	1.376	183	0	2.987	0	0	0	0	4.905
CH 14A	UAU	4,9	264	5.477	4	5	24	34	236	242	1.828	218	0	3.790	0	0	0	0	6.314
CH 14D DI	UR	5,6	305	6.065	5	6	27	38	263	269	2.035	243	0	4.187	0	0	0	0	6.997
CH 14C DI	UR	6,4	339	9.692	7	9	42	59	410	419	3.167	378	0	6.769	0	0	0	0	11.142
CH 14B DI	UR	7,7	414	7.924	6	8	35	49	342	350	2.647	316	0	5.481	0	0	0	0	9.135
CH 16A	UAU	5,4	440	7.069	9	11	51	72	497	508	3.841	413	0	3.585	0	0	0	0	8.842
CH 17A	UAU	4,1	335	6.623	9	11	49	68	473	484	3.659	355	0	3.355	0	0	0	0	8.326
CH 18A	UAU	5,6	418	8.385	10	12	57	79	549	561	4.244	250	0	3.842	663	552	0	0	10.660
CH 19A	UAU	3,5	414	6.641	15	19	85	118	820	839	6.345	0	437	1.503	0	0	0	0	9.944
CH 19B	UAU	3,6	431	5.869	13	16	74	104	719	735	5.563	0	391	1.360	0	0	0	0	8.768
CH 20B	UAU	4,4	204	6.517	4	5	25	34	238	243	1.839	338	0	4.662	0	0	0	0	7.319
CH 20A	UAU	3,7	174	9.402	6	8	35	49	340	348	2.631	495	0	6.731	0	0	0	0	10.546
CH 21B	UAU	5,0	244	8.883	6	8	35	49	339	347	2.623	420	0	6.319	0	0	0	0	10.049
CH 21A	UAU	5,5	269	9.232	6	8	36	51	354	362	2.736	437	0	6.560	0	0	0	0	10.448
CH 23C	UAU	5,1	0	25.771	0	0	0	0	0	0	0	1.334	0	23.247	746	0	0	0	25.326
CH 23B	UAU	5,8	281	14.553	10	13	57	80	554	566	4.281	710	0	10.337	0	0	0	0	16.447
CH 23A	UAU	6,2	0	15.726	0	0	0	0	0	0	0	1.008	0	7.679	6.703	0	0	0	15.390
CH 24C	UAU	7,8	434	5.735	5	6	26	37	255	261	1.973	214	0	3.942	0	0	0	0	6.645
CH 24B	UAU	5,1	284	26.456	21	27	122	170	1.181	1.207	9.130	991	0	18.161	0	0	0	0	30.670
CH 24A	UAU	5,8	316	23.916	19	24	109	152	1.052	1.076	8.138	884	0	16.522	0	0	0	0	27.672
CH 24D	UAU	7,5	410	12.680	10	13	58	81	560	573	4.333	470	0	8.744	0	0	0	0	14.680
CH 25A	UAU	6,9	0	37.725	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.230	18.951	0	11.315	0	41.497
CH 26O DI	UR	5,0	343	9.172	10	12	56	78	542	554	4.192	316	0	4.130	1.033	698	0	0	11.464
CH 26A DI	UR	5,5	404	5.515	7	8	37	52	358	366	2.769	169	0	2.520	447	374	0	0	7.003
CH 26P DI	UR	5,9	319	3.071	2	3	14	19	134	137	1.038	113	0	2.128	0	0	0	0	3.550
CH 26F	UAU	6,3	0	19.354	0	0	0	0	0	0	0	1.051	0	9.253	8.700	0	0	0	19.004
CH 26M DI	UR	5,1	0	2.606	0	0	0	0	0	0	0	226	0	1.041	1.263	0	0	0	2.531
CH 26L DI	UR	5,1	0	2.536	0	0	0	0	0	0	0	221	0	1.012	1.229	0	0	0	2.462
CH 26K DI	UR	4,5	0	1.653	0	0	0	0	0	0	0	155	0	651	796	0	0	0	1.602
CH 26D DI	UR	5,3	0	2.600	0	0	0	0	0	0	0	226	0	1.038	1.260	0	0	0	2.524
CH 26E DI	UR	5,1	0	2.173	0	0	0	0	0	0	0	197	0	861	1.049	0	0	0	2.107
CH 26N DI	UR	5,1	0	2.580	0	0	0	0	0	0	0	226	0	1.029	1.250	0	0	0	2.505
CH 26C DI	UR	5,4	0	2.681	0	0	0	0	0	0	0	232	0	1.072	1.300	0	0	0	2.604
CH 26B DI	UR	5,4	0	2.760	0	0	0	0	0	0	0	239	0	1.104	1.339	0	0	0	2.681
CH 28H	UAU	2,7	149	9.758	8	10	44	62	428	437	3.308	359	0	6.753	0	0	0	0	11.285
CH 28M	UAU	4,0	301	10.905	13	16	74	104	720	736	5.566	319	0	5.004	832	706	0	0	13.882
CH 28K DI	UR	4,2	0	2.034	0	0	0	0	0	0	0	185	0	806	982	0	0	0	1.972
CH 28L DI	UR	4,2	0	2.152	0	0	0	0	0	0	0	195	0	853	1.039	0	0	0	2.087
CH 28B DI	UR	4,5	0	3.993	0	0	0	0	0	0	0	366	0	1.579	1.925	0	0	0	3.871
CH 28D DI	UR	5,0	0	1.834	0	0	0	0	0	0	0	171	0	723	883	0	0	0	1.777
CH 28C DI	UR	5,0	0	1.930	0	0	0	0	0	0	0	180	0	761	929	0	0	0	1.870
CH 28I DI	UR	3,8	0	2.600	0	0	0	0	0	0	0	238	0	1.029	1.254	0	0	0	2.521

Unidad	TIPO	I. C.	DENSIDAD	UAs	NRO. VIVIENDAS				ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION									
					VIS	VIP	Vivienda NO VIS	SUBTOTAL	VIS	VIP	Vivienda NO VIS	Comercio 1	Comercio 2	Servicio	Industria 1	Industria 2	Dotacional	SUBTOTAL
<b>TOTALES</b>		<b>4,4</b>	<b>189</b>	<b>462.313</b>	<b>281</b>	<b>351</b>	<b>1.592</b>	<b>2.223</b>	<b>15.438</b>	<b>15.781</b>	<b>119.390</b>	<b>20.374</b>	<b>828</b>	<b>275.606</b>	<b>58.964</b>	<b>2.328</b>	<b>11.315</b>	<b>520.026</b>
CH 28G DI	UR	5,1	0	2.106	0	0	0	0	0	0	0	193	0	833	1.015	0	0	2.041
CH 28J DI	UR	3,9	0	2.755	0	0	0	0	0	0	0	250	0	1.092	1.330	0	0	2.672
CH 28A DI	UR	7,5	401	11.203	9	11	49	69	480	491	3.712	458	0	7.757	0	0	0	12.898
CH 28E DI	UR	5,0	0	2.103	0	0	0	0	0	0	0	196	0	830	1.013	0	0	2.038
CH 28F DI	UR	5,0	0	2.149	0	0	0	0	0	0	0	200	0	847	1.035	0	0	2.082
CH 31A DI	UR	2,8	102	12.575	6	8	36	50	348	356	2.693	1.060	0	9.105	0	0	0	13.563
CH 35A	UAU	2,7	127	6.553	4	5	25	34	239	244	1.849	319	0	4.715	0	0	0	7.367

**Parágrafo 1.** La cantidad de metros cuadrados correspondiente a la obligación de generación de vivienda VIS y VIP aparece contenida en la tabla anterior. El cálculo final de la obligación de generación de estos tipos de vivienda, dependerá de los metros cuadrados de vivienda efectivamente licenciados y de las proporciones de la obligación de generación de vivienda VIS y VIP determinados en los Artículos 324° y 325° del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 2:** El área por tipo de vivienda contenida en la simulación urbanística y financiera del Documento Técnico de Soporte, responde a un escenario planteado por el reparto de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística y Unidad de Reactivación podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 3.** La edificabilidad asignada en las diferentes tipologías de uso consideradas, es indicativa y responde al escenario inmobiliario bajo el cual fue construido el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial. Los beneficios urbanísticos finalmente asignados, están en función de las Unidades de Aprovechamiento por Uso equivalentes [UAs equivalentes] y del Índice de Construcción determinados para cada unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación.

**Parágrafo 4.** La convertibilidad de UAs equivalentes, hacia metros cuadrados construidos en las tipologías de uso finalmente licenciadas, deberá ser realizada teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo Convertibilidad de Usos, del presente Decreto.

**Parágrafo 5.** Para el desarrollo de Edificabilidad adicional, deberá recurrirse a la compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo, lo cual podrá ser posible hasta el techo establecido como Edificabilidad Adicional en el Artículo Aprovechamientos adicionales por unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación (del presente Decreto).

**ARTÍCULO 280. APORTES AL SISTEMA DE REPARTO POR CONCEPTO DE SUELO PRIVADO Z3\_R\_11.** Se es-

tablecen los siguientes aportes de suelo privado, para las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación. La valoración dimensional ha sido establecida con base en los datos catastrales, de los lotes que conforman cada unidad. Su valoración económica ha sido realizada teniendo en cuenta las áreas involucradas y los valores unitarios establecidos en el Anuncio del Proyecto del Distrito Medellinnovation.

Unidad	Área Neta [m²]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	<b>106.958</b>		<b>171.646</b>
CH 8A	17.843	UAU	33.564,3
CH 12A DI	337	UR	524,9
CH 12B DI	510	UR	838,6
CH 13A DI	702	UR	1.064,0
CH 14A	1.288	UAU	2.423,5
CH 14B DI	1.190	UR	1.803,4
CH 14C DI	1.741	UR	2.638,2
CH 14D DI	1.241	UR	2.334,8
CH 16A	1.626	UAU	2.098,1
CH 17A	2.035	UAU	1.960,8
CH 18A	1.889	UAU	2.420,0
CH 19A	2.857	UAU	4.450,2
CH 19B	2.404	UAU	3.744,7
CH 20A	2.824	UAU	4.398,8
CH 20B	1.681	UAU	2.171,6
CH 21A	1.891	UAU	2.953,9
CH 21B	1.999	UAU	3.123,1
CH 23A	2.501	UAU	4.144,8
CH 23B	2.834	UAU	4.321,9
CH 23C	4.987	UAU	7.593,2
CH 24A	4.799	UAU	7.306,7
CH 24B	5.983	UAU	8.668,9
CH 24C	847	UAU	1.288,9
CH 24D	1.967	UAU	2.114,8
CH 25A	6.052	UAU	9.214,8
CH 26A DI	1.277	UR	2.402,7
CH 26B DI	499	UR	755,9
CH 26C DI	486	UR	736,9
CH 26D DI	475	UR	719,8
CH 26E DI	414	UR	627,2
CH 26F	3.022	UAU	4.579,5

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	<b>106.958</b>		<b>171.646</b>
CH 26K DI	357	UR	540,9
CH 26L DI	482	UR	730,4
CH 26M DI	494	UR	748,6
CH 26N DI	492	UR	745,6
CH 26O DI	2.275	UR	4.279,9
CH 26P DI	606	UR	1.140,0
CH 28A DI	1.722	UR	2.610,4
CH 28B DI	852	UR	1.290,9
CH 28C DI	377	UR	571,6
CH 28D DI	359	UR	544,0
CH 28E DI	410	UR	621,2
CH 28F DI	419	UR	635,1
CH 28G DI	404	UR	611,7
CH 28H	4.127	UAU	6.254,3
CH 28I DI	655	UR	992,9
CH 28J DI	692	UR	1.049,3
CH 28K DI	469	UR	710,7
CH 28L DI	497	UR	753,5
CH 28M	3.441	UAU	6.082,9

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	<b>106.958</b>		<b>171.646</b>
CH 31A DI	4.913	UR	8.945,2
CH 35A	2.714	UAU	4.798,4

**Parágrafo.** El valor total del área neta presentada en la tabla anterior, sólo incluye la de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación. Excluye por lo tanto la correspondiente a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

**ARTÍCULO 281. CARGAS INTERNAS A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y UNIDADES DE REACTIVACIÓN.** De acuerdo a las obligaciones urbanísticas asignadas en el Acuerdo 48 de 2014 y en virtud de las determinaciones del planeamiento para la subzona 2, se concretan las siguientes cargas urbanísticas al interior de las diferentes unidades (las cuales se identifican en el *Mapa 11 Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR*); estas cargas serán sufragadas por los propietarios de las unidades en las cuales se encuentran. Se incluyen los gastos en la formulación de los planes parciales de esta subzona.

Unidad	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	TOTALES	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	TOTALES
<b>TOTALES</b>	<b>19.552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.411</b>	<b>30.963</b>	<b>5.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.003</b>	<b>3.000</b>	<b>9.023</b>
CH 8A	7.179	0	0	1.514	8.693	1.843	0	0	133		1.976
CH 12A DI	0	0	0	25	25	0	0	0	2		2
CH 12B DI	0	0	0	77	77	0	0	0	7		7
CH 13A DI	0	0	0	69	69	0	0	0	6		6
CH 14A	339	0	0	188	527	87	0	0	16		104
CH 14B DI	0	0	0	96	96	0	0	0	8		8
CH 14C DI	0	0	0	104	104	0	0	0	9		9
CH 14D DI	281	0	0	162	443	72	0	0	14		86
CH 16A	0	0	0	233	233	0	0	0	20		20
CH 17A	0	0	0	379	379	0	0	0	33		33
CH 18A	0	0	0	315	315	0	0	0	28		28
CH 19A	588	0	0	653	1.241	151	0	0	57		208
CH 19B	327	0	0	710	1.037	84	0	0	62		146
CH 20A	818	0	0	414	1.232	210	0	0	36		246
CH 20B	245	0	0	320	565	63	0	0	28		91
CH 21A	0	0	0	275	275	0	0	0	24		24
CH 21B	0	0	0	415	415	0	0	0	36		36
CH 23A	456	0	0	293	749	117	0	0	26		143
CH 23B	337	0	0	67	404	87	0	0	6		92
CH 23C	982	0	0	659	1.641	252	0	0	58	3.000	3.310
CH 24A	999	0	0	116	1.115	257	0	0	10		267
CH 24B	2.299	0	0	254	2.553	590	0	0	22		613
CH 24C	0	0	0	79	79	0	0	0	7		7
CH 24D	0	0	0	145	145	0	0	0	13		13
CH 25A	0	0	0	448	448	0	0	0	39		39
CH 26A DI	0	0	0	283	283	0	0	0	25		25
CH 26B DI	0	0	0	2	2	0	0	0	0		0

Unidad	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	TOTALES	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	TOTALES
<b>TOTALES</b>	<b>19.552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.411</b>	<b>30.963</b>	<b>5.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.003</b>	<b>3.000</b>	<b>9.023</b>
CH 26C DI	0	0	0	3	3	0	0	0	0		0
CH 26D DI	0	0	0	5	5	0	0	0	0		0
CH 26E DI	0	0	0	6	6	0	0	0	1		1
CH 26F	0	0	0	145	145	0	0	0	13		13
CH 26K DI	0	0	0	23	23	0	0	0	2		2
CH 26L DI	0	0	0	22	22	0	0	0	2		2
CH 26M DI	0	0	0	23	23	0	0	0	2		2
CH 26N DI	0	0	0	22	22	0	0	0	2		2
CH 26O DI	0	0	0	494	494	0	0	0	43		43
CH 26P DI	0	0	0	118	118	0	0	0	10		10
CH 28A DI	194	0	0	7	201	50	0	0	1		50
CH 28B DI	90	0	0	6	95	23	0	0	0		24
CH 28C DI	0	0	0	7	7	0	0	0	1		1
CH 28D DI	0	0	0	7	7	0	0	0	1		1
CH 28E DI	0	0	0	7	7	0	0	0	1		1
CH 28F DI	0	0	0	6	6	0	0	0	1		1
CH 28G DI	0	0	0	5	5	0	0	0	0		0
CH 28H	1.289	0	0	1.328	2.616	331	0	0	117		448
CH 28I DI	123	0	0	41	164	32	0	0	4		35
CH 28J DI	131	0	0	44	175	34	0	0	4		37
CH 28K DI	87	0	0	0	87	22	0	0	0		22
CH 28L DI	94	0	0	0	94	24	0	0	0		24
CH 28M	1.225	0	0	163	1.388	314	0	0	14		329
CH 31A DI	333	0	0	399	732	85	0	0	35		121
CH 35A	1.137	0	0	239	1.376	292	0	0	21		313

**ARTÍCULO 282. CARGAS QUE SE CONCRETAN AL EXTERIOR DE LAS UNIDADES Z3\_R\_11.** Corresponden a las inversiones que serán necesarias para adecuar los sistemas del espacio público, que se concretan al exterior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación; incluye la compra de predios necesarios, para este proceso la transferencia de la obligación de espacio público que no se cumple al interior del área de la subzona, y la construcción de equipamientos públicos. Adicionalmente se incluyen las compensaciones económicas entre unidades, con el objetivo de garantizar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios

**Parágrafo 1.** Estas obligaciones deberán ser canceladas por las diferentes unidades, independiente de los

aprovechamientos que finalmente concreten a su interior (metros cuadrados en las diferentes tipologías de uso).

**Parágrafo 2.** Las cargas cuantificadas a valores del 2015, finalmente se convierten en metros cuadrados. Esta carga cuantificada en metros cuadrados, es finalmente la asignada para cada unidad como obligación.

**Parágrafo 3.** El valor unitario del metro cuadrado de carga según cada grupo de carga, debe ser actualizado para el año en el cual se va a realizar la liquidación de la carga correspondiente; lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Artículo **Factores para la Actualización de cargas externas a las Unidades**, del presente Decreto.

Polígono	Aporte adicionales [MM\$]						Aporte adicionales [m <sup>2</sup> ]				
	Ajuste TOTAL en cargas	Para compensar	Redes SP y Vias	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	Para compensar	Redes SP y Vias	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos
<b>TOTALES</b>	<b>188.664</b>	<b>261</b>	<b>44.435</b>	<b>76.493</b>	<b>59.410</b>	<b>8.064</b>	<b>1.156</b>	<b>131.703</b>	<b>21.082</b>	<b>34.115</b>	<b>6.552</b>
CH 8A	14.146	20	3.332	5.735	4.454	605	87	9.875	1.581	2.558	491
CH 12A DI	684	1	161	277	215	29	4	478	76	124	24
CH 12B DI	1.253	2	295	508	395	54	8	875	140	227	44

Poligono	Aporte adicionales [MM\$]						Aporte adicionales [m <sup>2</sup> ]				
	Ajuste TOTAL en cargas	Para compensar	Redes SP y Vias	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	Para compensar	Redes SP y Vias	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos
<b>TOTALES</b>	<b>188.664</b>	<b>261</b>	<b>44.435</b>	<b>76.493</b>	<b>59.410</b>	<b>8.064</b>	<b>1.156</b>	<b>131.703</b>	<b>21.082</b>	<b>34.115</b>	<b>6.552</b>
CH 13A DI	2.350	3	554	953	740	100	14	1.641	263	425	82
CH 14A	1.848	3	435	749	582	79	11	1.290	207	334	64
CH 14B DI	4.518	6	1.064	1.832	1.423	193	28	3.154	505	817	157
CH 14C DI	5.096	7	1.200	2.066	1.605	218	31	3.557	569	921	177
CH 14D DI	2.424	3	571	983	763	104	15	1.692	271	438	84
CH 16A	3.528	5	831	1.431	1.111	151	22	2.463	394	638	123
CH 17A	3.297	5	777	1.337	1.038	141	20	2.302	368	596	114
CH 18A	4.251	6	1.001	1.724	1.339	182	26	2.968	475	769	148
CH 19A	647	1	152	262	204	28	4	451	72	117	22
CH 19B	798	1	188	323	251	34	5	557	89	144	28
CH 20A	2.866	4	675	1.162	902	122	18	2.000	320	518	100
CH 20B	2.944	4	693	1.194	927	126	18	2.055	329	532	102
CH 21A	4.397	6	1.036	1.783	1.385	188	27	3.070	491	795	153
CH 21B	3.937	5	927	1.596	1.240	168	24	2.748	440	712	137
CH 23A	8.276	11	1.949	3.355	2.606	354	51	5.777	925	1.497	287
CH 23B	7.212	10	1.699	2.924	2.271	308	44	5.034	806	1.304	250
CH 23C	9.685	13	2.281	3.927	3.050	414	59	6.761	1.082	1.751	336
CH 24A	11.532	16	2.716	4.676	3.632	493	71	8.051	1.289	2.085	401
CH 24B	11.854	16	2.792	4.806	3.733	507	73	8.275	1.325	2.144	412
CH 24C	3.285	5	774	1.332	1.035	140	20	2.294	367	594	114
CH 24D	8.003	11	1.885	3.245	2.520	342	49	5.586	894	1.447	278
CH 25A	20.884	29	4.919	8.467	6.576	893	128	14.578	2.334	3.776	725
CH 26A DI	1.978	3	466	802	623	85	12	1.381	221	358	69
CH 26B DI	1.449	2	341	588	456	62	9	1.012	162	262	50
CH 26C DI	1.405	2	331	569	442	60	9	980	157	254	49
CH 26D DI	1.357	2	320	550	427	58	8	947	152	245	47
CH 26E DI	1.108	2	261	449	349	47	7	774	124	200	38
CH 26F	10.870	15	2.560	4.407	3.423	465	67	7.588	1.215	1.966	377
CH 26K DI	778	1	183	315	245	33	5	543	87	141	27
CH 26L DI	1.294	2	305	525	407	55	8	903	145	234	45
CH 26M DI	1.332	2	314	540	419	57	8	930	149	241	46
CH 26N DI	1.314	2	309	533	414	56	8	917	147	238	46
CH 26O DI	3.004	4	708	1.218	946	128	18	2.097	336	543	104
CH 26P DI	1.303	2	307	528	410	56	8	910	146	236	45
CH 28A DI	6.289	9	1.481	2.550	1.981	269	39	4.390	703	1.137	218
CH 28B DI	1.875	3	442	760	591	80	11	1.309	210	339	65
CH 28C DI	970	1	228	393	305	41	6	677	108	175	34
CH 28D DI	921	1	217	373	290	39	6	643	103	167	32
CH 28E DI	1.058	1	249	429	333	45	6	739	118	191	37
CH 28F DI	1.081	1	255	438	340	46	7	755	121	196	38
CH 28G DI	1.070	1	252	434	337	46	7	747	120	193	37
CH 28H	1.094	2	258	444	345	47	7	764	122	198	38
CH 28I DI	1.049	1	247	425	330	45	6	732	117	190	36
CH 28J DI	1.114	2	262	452	351	48	7	778	125	201	39
CH 28K DI	892	1	210	362	281	38	5	623	100	161	31

Polígono	Aporte adicionales [MM\$]						Aporte adicionales [m <sup>2</sup> ]					
	Ajuste TOTAL en cargas	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	
<b>TOTALES</b>	<b>188.664</b>	<b>261</b>	<b>44.435</b>	<b>76.493</b>	<b>59.410</b>	<b>8.064</b>	<b>1.156</b>	<b>131.703</b>	<b>21.082</b>	<b>34.115</b>	<b>6.552</b>	
CH 28L DI	942	1	222	382	297	40	6	657	105	170	33	
CH 28M	2.300	3	542	932	724	98	14	1.605	257	416	80	
CH 31A DI	980	1	231	397	309	42	6	684	110	177	34	
CH 35A	124	0	29	50	39	5	1	86	14	22	4	

**ARTÍCULO 283. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y UNIDAD DE REACTIVACIÓN Z3\_R\_11.** La cantidad de metros cuadrados correspondientes a la obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación, se establece en el artículo *beneficios por unidad de actuación urbanística*.

**ARTÍCULO 284. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE REACTIVACIÓN.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales o derechos de construcción y desarrollo, que podrán ser adquiridos por parte de los desarrolladores de las diferentes unidades (en IC Adicional o Edificabilidad Adicional [m<sup>2</sup>]). Lo anterior en consonancia con lo establecido en el Artículo 294° del Acuerdo 48 de 2014.

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	I. C. Base	Edificabilidad Base [m <sup>2</sup> ]	I. C. Adicional	Edificabilidad Adicional [m <sup>2</sup> ]	I. C. Máximo	Edificabilidad Total [m <sup>2</sup> ]
<b>TOTALES</b>	<b>117.943</b>		<b>4,4</b>	<b>520.026</b>	<b>0,9</b>	<b>106.958</b>	<b>5,3</b>	<b>626.984</b>
CH 8A	17.843	UAU	4,0	71.606	1,0	17.843	5,0	89.448
CH 12A DI	337	UR	5,1	1.728	1,0	337	6,1	2.065
CH 12B DI	510	UR	5,9	3.005	1,0	510	6,9	3.515
CH 13A DI	702	UR	7,0	4.905	1,0	702	8,0	5.607
CH 14A	1.288	UAU	4,9	6.314	1,0	1.288	5,9	7.603
CH 14B DI	1.190	UR	7,7	9.135	1,0	1.190	8,7	10.325
CH 14C DI	1.741	UR	6,4	11.142	1,0	1.741	7,4	12.883
CH 14D DI	1.241	UR	5,6	6.997	1,0	1.241	6,6	8.238
CH 16A	1.626	UAU	5,4	8.842	1,0	1.626	6,4	10.469
CH 17A	2.035	UAU	4,1	8.326	1,0	2.035	5,1	10.361
CH 18A	1.889	UAU	5,6	10.660	1,0	1.889	6,6	12.549
CH 19A	2.857	UAU	3,5	9.944	1,0	2.857	4,5	12.801
CH 19B	2.404	UAU	3,6	8.768	1,0	2.404	4,6	11.172
CH 20A	2.824	UAU	3,7	10.546	1,0	2.824	4,7	13.370
CH 20B	1.681	UAU	4,4	7.319	1,0	1.681	5,4	9.001
CH 21A	1.891	UAU	5,5	10.448	1,0	1.891	6,5	12.339
CH 21B	1.999	UAU	5,0	10.049	1,0	1.999	6,0	12.048
CH 23A	2.501	UAU	6,2	15.390	1,0	2.501	7,2	17.892
CH 23B	2.834	UAU	5,8	16.447	1,0	2.834	6,8	19.281
CH 23C	4.987	UAU	5,1	25.326	1,0	4.987	6,1	30.313
CH 24A	4.799	UAU	5,8	27.672	1,0	4.799	6,8	32.471
CH 24B	5.983	UAU	5,1	30.670	1,0	5.983	6,1	36.653
CH 24C	847	UAU	7,8	6.645	1,0	847	8,8	7.492
CH 24D	1.967	UAU	7,5	14.680	1,0	1.967	8,5	16.647
CH 25A	6.052	UAU	6,9	41.497	1,0	6.052	7,9	47.549
CH 26A DI	1.277	UR	5,5	7.003	1,0	1.277	6,5	8.280
CH 26B DI	499	UR	5,4	2.681	1,0	499	6,4	3.180
CH 26C DI	486	UR	5,4	2.604	1,0	486	6,4	3.090

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	I. C. Base	Edificabilidad Base [m <sup>2</sup> ]	I. C. Adicional	Edificabilidad Adicional [m <sup>2</sup> ]	I. C. Máximo	Edificabilidad Total [m <sup>2</sup> ]
<b>TOTALES</b>	<b>117.943</b>		<b>4,4</b>	<b>520.026</b>	<b>0,9</b>	<b>106.958</b>	<b>5,3</b>	<b>626.984</b>
CH 26D DI	475	UR	5,3	2.524	1,0	475	6,3	2.999
CH 26E DI	414	UR	5,1	2.107	1,0	414	6,1	2.521
CH 26F	3.022	UAU	6,3	19.004	1,0	3.022	7,3	22.026
CH 26K DI	357	UR	4,5	1.602	1,0	357	5,5	1.959
CH 26L DI	482	UR	5,1	2.462	1,0	482	6,1	2.944
CH 26M DI	494	UR	5,1	2.531	1,0	494	6,1	3.025
CH 26N DI	492	UR	5,1	2.505	1,0	492	6,1	2.997
CH 26O DI	2.275	UR	5,0	11.464	1,0	2.275	6,0	13.739
CH 26P DI	606	UR	5,9	3.550	1,0	606	6,9	4.156
CH 28A DI	1.722	UR	7,5	12.898	1,0	1.722	8,5	14.621
CH 28B DI	852	UR	4,5	3.871	1,0	852	5,5	4.723
CH 28C DI	377	UR	5,0	1.870	1,0	377	6,0	2.247
CH 28D DI	359	UR	5,0	1.777	1,0	359	6,0	2.136
CH 28E DI	410	UR	5,0	2.038	1,0	410	6,0	2.448
CH 28F DI	419	UR	5,0	2.082	1,0	419	6,0	2.501
CH 28G DI	404	UR	5,1	2.041	1,0	404	6,1	2.445
CH 28H	4.127	UAU	2,7	11.285	1,0	4.127	3,7	15.412
CH 28I DI	655	UR	3,8	2.521	1,0	655	4,8	3.176
CH 28J DI	692	UR	3,9	2.672	1,0	692	4,9	3.364
CH 28K DI	469	UR	4,2	1.972	1,0	469	5,2	2.441
CH 28L DI	497	UR	4,2	2.087	1,0	497	5,2	2.584
CH 28M	3.441	UAU	4,0	13.882	1,0	3.441	5,0	17.323
CH 31A DI	4.913	UR	2,8	13.563	1,0	4.913	3,8	18.476
CH 35A	2.714	UAU	2,7	7.367	1,0	2.714	3,7	10.081

**Parágrafo 1.** El Área Neta del polígono del plan parcial, incluye el área correspondiente a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas incluidas en éste.

**Parágrafo 2.** La compra de aprovechamientos adicionales, se podrá realizar sólo considerando el Área neta de la respectiva unidad.

**Subsección 3.**

**Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_12 Jesús Nazareno**

**ARTÍCULO 285. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Z3\_R\_12.** El área de planificación posee un área bruta de 229.102,33 m<sup>2</sup>, un área neta equivalente a 105.387,07 m<sup>2</sup> y está conformada por 630 unidades prediales, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 286. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO Z3\_R\_12.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de las

estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *mapa 8. Modelo de Ocupación - Planteamiento urbanístico*, del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

El plan parcial responde a los principios generales de la subzona 2 Distrito Medellinnovation, en particular:

**LOCALIDAD:** Promover y destacar la singular cultura, medio ambiente, y clima de Medellín para crear un alto sentido de lugar y de vida, fortaleciendo la identidad a partir de la historia. Esto a partir de la presencia de grandes equipamientos con valor patrimonial y servicios de Ciudad, que están imprimiéndole a la zona una importancia estratégica a nivel municipal aportando. De esta manera, potenciar dichos equipamientos a partir de la consolidación de la propuesta urbanística para la subzona 2 Distrito Medellinnovation.

**CONVERGENCIA:** Buscar alianzas entre actores interesados para crear nuevos productos y plataformas que consoliden el ecosistema de la innovación. En este sentido, Jesús Nazareno establecerá a su interior, diversas opciones de desarrollo urbanísticos y arquitectónicos, tanto desde lo público, como desde lo privado, a fin de fomentar las alianzas en pro de aportar a la vocación del Distrito.

**DIVERSIDAD:** Desarrollar un ecosistema rico y variado donde se garantice la mezcla social, económica y física en todas sus escalas. Este plan, al igual que los demás planes parciales de la subzona 2 deben presentar ofertas diversas, que permitan una flexibilidad en el territorio.

**CONECTIVIDAD:** Incentivar conexiones a nivel físico, que promuevan nuevas redes de conocimiento y negocio. El Plan debe establecer propuestas desde lo físico que permitan consolidar las uniones y conexiones necesarias con el resto de la Ciudad, a fin de vitalizar algunos corredores, como por ejemplo Carabobo, Juan del Corral, calle 64 y avenida del Ferrocarril

**VISIÓN GLOBAL:** Crear un ambiente único y atractivo para posicionarse internacionalmente, insertándose en el escenario económico global

**ADAPTABILIDAD:** Generar las capacidades en todos los ámbitos del territorio para responder exitosamente al cambio y facilitar la gestión urbanística. Este plan, busca establecer diferentes actuaciones, que permitan variaciones en las estrategias de consolidación del modelo, a fin de lograr una ocupación racional del territorio, pero a la vez dinámica en respuesta a las condiciones del mercado inmobiliario y a las posibilidades de concreción a partir de los instrumentos de gestión.

En cumplimiento de los objetivos definidos para la Subzona 2 el Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_12 Jesús Nazareno establece los siguientes objetivos (nivel 2 de la siguiente estructura) y estrategias (nivel 3 de la siguiente estructura) que permiten consolidar el modelo de ocupación propuesto:

## Desde el Sistema Público y Colectivo

### 1. Desde lo ambiental:

- a. El Plan Parcial Jesús Nazareno contribuye a la estructura ecológica principal a partir del adecuado manejo ambiental del suelo, de los espacios públicos verdes y de las coberturas de las quebradas El Chagualo y Chagualo 1 que transcurren por la zona.
  - i. Se restringen las profundidades en los desarrollos de los sótanos, con el fin de proteger el acuífero del río Medellín
  - ii. Se recupera la cobertura de la quebrada El Chagualo y El Chagualo 1, con la implementación del modelo conceptual de infraestructuras de servicios públicos
  - iii. Los espacios públicos generados en el plan parcial, tienen características que permiten la percolación del agua en el suelo

### 2. Desde el espacio público, equipamientos y patrimonio:

- a. Se consolidan espacios públicos en la espina verde al interior del Barrio Jesús Nazareno en relación directa con la Carrera 52 (Carabobo), Carrera 55 (Avenida Ferrocarril), interiores de manzana entre las Calles 51 y Calle 59 promoviendo espacios de encuentro ciudadano.
  - i. Construcción de parques y plazas de uso público asociadas a unidades de actuación y reactivación
- b. Se contribuye al aumento del indicador de espacio público por habitante a partir de la generación de espacio público efectivo al interior del plan parcial
  - i. Construcción de zonas públicas efectivas para el esparcimiento y la recreación
- c. Fortalecer los espacios y equipamientos patrimoniales de la zona, los cuales tienen interés nacional y municipal
  - i. Integración y apertura al espacio público de las grandes áreas patrimoniales como el Hospital San Vicente de Paul con el fin de promover el uso público por parte de la comunidad

### 3. Desde los servicios públicos:

- a. Implementar un modelo innovador de infraestructuras que contribuye a la consolidación de la espacialidad pública y manejo eficiente de los mismos.
  - a. Construcción del modelo conceptual de infraestructuras de servicios públicos inteligentes

### 4. Desde la movilidad:

- a. El desarrollo del Plan Parcial Jesús Nazareno garantiza la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos, institucionales y privados que lo conforman.
  - a. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al MEP vigente

## Desde el sistema de Ocupación

### 1. Desde los usos del suelo y lo económico:

- a. Se consolida el Plan Parcial Jesús Nazareno a partir de la coexistencia entre los usos institucionales, habitacionales y económicos en relación con los corredores principales Carrera 51 (Bolívar), Carrera 51D (Juan del Corral), Carrera 52 (Carabobo), Carrera 55 (Avenida Ferrocarril) y Calle 58 (Avenida Oriental).

- a. Desarrollo de las unidades de actuación y unidades de reactivación promoviendo los usos del suelo que soporten la institucionalidad actual y futura del plan parcial

- i. Implementación de múltiples tipologías de vivienda que se adapten a las diversas maneras de habitar de los moradores actuales y futuros del barrio

**2. Desde la centralidad Metropolitana:**

- a. Se establecen espacios de uso público de gran representatividad al interior del barrio Jesús Nazareno que promueven el encuentro ciudadano y el intercambio económico de bienes y servicios, sobre todo en relación a la salud, la educación y el transporte localizados sobre los corredores de movilidad Carrera 51 (Bolívar), Carrera 52 (Carabobo), Carrera 51D (Juan del Corral), Carrera 55 (Avenida Ferrocarril) y Calle 58 (Avenida Oriental).
- a. Consolidación de las dinámicas de servicio particulares del barrio a partir de los usos del suelo planteados específicamente para el plan parcial

**3. Desde lo habitacional:**

- a) Se establece un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones y vivencias de los moradores actuales y futuros del territorio, fortaleciendo la estructura de lo público en relación con los usos institucionales.

**4. Desde los aprovechamientos y obligaciones:**

- a. Se fortalece la estructura urbana del barrio Jesús Nazareno a partir de la creación de nuevos desarrollos urbanísticos que involucran espacios públicos en relación con los ejes viales principales y en armonía con los inmuebles patrimoniales
- i. Construir el sistema público y privado a partir de la morfología y normativa asociada a los inmuebles patrimoniales e instituciones del sector

**ARTÍCULO 287. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME- Z3\_R\_12.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 9. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

AME	DIRECCIÓN	IDENTIFICACIÓN PREDIAL CBML	PROPUESTA NORMATIVA
JN 6 AME CN-E Edificio Cauchos Malaca	Calle 60 –Miranda- con cra 52 – Carabobo-	10030090030	No se asigna norma adicional. Se determina que los índices de construcción, alturas y densidades son fijos con respecto a lo existente en esta preexistencia.
JN 7 AME CN-E Edificio GUSGAVI	Calle 59 –Cuba- con carrera 53 – Cundinamarca	10030080001	No se asigna norma adicional. Se determina que los índices de construcción, alturas y densidades son fijos con respecto a lo existente en esta preexistencia.
JN 8 AME CN-ES Estación de servicio en Jesús Nazareno	Cra 56 – Faciolince con Calle 65 – Jorge Robledo-	10030290035	Se le asigna edificabilidad de 4,0. De llegar a construirse deberá aportar al fondo del plan parcial, de acuerdo con las obligaciones establecidas por el POT para el polígono con tratamiento de renovación (4 m <sup>2</sup> por habitante por unidad de vivienda y 7 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos en otros usos)
JN 11 AME CN-E Centro comercial Aventura	Calle 67 – Barranquilla- con cra 52 – Carabobo-	10030290009	No se asigna norma adicional. Se determina que los índices de construcción, alturas y densidades son fijos con respecto a lo existente en esta preexistencia.
		10030290008	
		10030290010	
		10030290011	
		10030290005	
		10030290006	
		10030290024	
		10030290022	
		10030290025	
		10030290021	
		10030290023	
JN 12 AME CN-ES Estación de servicio en Jesús Nazareno	Calle 59 –Restrepo Uribe- con carrera 52 -Carabobo	10030290026	Se le asigna edificabilidad de 4,0. De llegar a construirse deberá aportar al fondo del plan parcial, de acuerdo con las obligaciones establecidas por el POT para el polígono con tratamiento de renovación (4 m <sup>2</sup> por habitante por unidad de vivienda y 7 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> construidos en otros usos)
		10030290034	
		10030030010	

**ARTÍCULO 288. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU- Y DE REACTIVACIÓN -UR- Z3\_R\_12.** Cada una de las unidades de actuación urbanística, de reactivación y áreas receptoras de obligaciones urbanísticas que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados del plan parcial 5, 6 y 7 sobre

servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística y unidades de reactivación se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 10. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y de Reactivación* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación.

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m²]	
JN 2A	UAU	10030020003	124,9	2.309,0
	UAU	10030020012	497,2	
	UAU	10030020011	213,6	
	UAU	10030020006	272,1	
	UAU	10030020008	107,5	
	UAU	10030020004	146,3	
	UAU	10030020007	246,1	
	UAU	10030020010	159,5	
	UAU	10030020005	482,4	
	UAU	10030020009	59,3	
JN 2B DI	UR	10030020013	710,5	710,5
JN 2C	UAU	10030020016	263,6	1.426,5
	UAU	10030020017	434,9	
	UAU	10030020022	438,1	
	UAU	10030020015	136,1	
	UAU	10030020014	153,8	
JN 2D	UAU	10030020001	218,5	615,1
	UAU	10030020021	212,7	
	UAU	10030020020	183,9	
JN 3B	UAU	10030030004	290,5	1.223,0
	UAU	10030030002	50,4	
	UAU	10030030003	323,5	
	UAU	10030030006	107,3	
	UAU	10030030005	451,3	
JN 3C DI	UR	10030030007	474,1	474,1
JN 3D DI	UR	10030030008	902,3	902,3
JN 3E DI	UR	10030030009	930,9	930,9
JN 3F DI	UR	10030030011	734,4	734,4
JN 4A	UAU	10030040020	164,8	1.031,5
	UAU	10030040030	392,3	
	UAU	10030040023	137,4	
	UAU	10030040022	145,3	
	UAU	10030040021	191,7	
JN 4B	UAU	10030040001	224,4	1.375,3
	UAU	10030040025	207,5	
	UAU	10030040024	943,4	
JN 4C	UAU	10030040016	153,9	1.608,2
	UAU	10030040017	135,7	
	UAU	10030040014	152,6	
	UAU	10030040015	140,7	
	UAU	10030040029	394,6	
JN 4D	UAU	10030040011	630,9	1.179,6
	UAU	10030040031	50,9	
	UAU	10030040002	292,6	
	UAU	10030040009	83,8	
	UAU	10030040007	78,2	
	UAU	10030040003	46,2	
UAU	10030040010	200,4		
UAU	10030040005	76,4		

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m²]	
JN 4D	UAU	10030040028	39,1	1.179,6
	UAU	10030040006	36,7	
	UAU	10030040027	89,2	
	UAU	10030040004	67,3	
	UAU	10030040008	77,7	
	UAU	10030040026	41,2	
	UAU	10030040008	77,7	
JN 5A	UAU	10030050010	156,0	770,5
	UAU	10030050011	614,5	
JN 5B	UAU	10030050004	123,1	1.012,2
	UAU	10030050002	114,5	
	UAU	10030050003	117,4	
	UAU	10030050007	138,2	
	UAU	10030050005	131,8	
	UAU	10030050009	62,1	
	UAU	10030050006	132,7	
JN 6A	UAU	10030050008	81,1	1.786,5
	UAU	10030050001	111,3	
	UAU	10030060017	155,9	
	UAU	10030060016	127,9	
	UAU	10030060018	128,6	
	UAU	10030060003	243,6	
	UAU	10030060019	164,0	
	UAU	10030060001	221,8	
	UAU	10030060002	148,0	
	UAU	10030060004	163,3	
	UAU	10030060015	99,8	
	UAU	10030060020	75,3	
	UAU	10030060014	92,2	
JN 6B	UAU	10030060005	166,2	1.731,6
	UAU	10030060011	130,3	
	UAU	10030060013	119,1	
	UAU	10030060012	238,9	
	UAU	10030060008	107,2	
	UAU	10030060006	156,3	
	UAU	10030060007	160,8	
JN 7A	UAU	10030060009	62,7	1.279,9
	UAU	10030060010	756,3	
	UAU	10030070031	129,6	
	UAU	10030070033	144,0	
	UAU	10030070034	145,1	
	UAU	10030070032	139,4	
	UAU	10030070029	43,5	
JN 7B	UAU	10030070030	82,9	4.174,7
	UAU	10030070024	488,8	
	UAU	10030070028	106,7	
	UAU	10030070041	34,0	
	UAU	10030070040	646,8	
	UAU	10030070005	330,0	
UAU	10030070007	163,4		

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m <sup>2</sup> ]	
JN 7B	UAU	10030070008	145,7	4.174,7
	UAU	10030070012	27,9	
	UAU	10030070006	168,9	
	UAU	10030070004	98,7	
	UAU	10030070003	102,7	
	UAU	10030070011	28,4	
	UAU	10030070010	156,6	
	UAU	10030070002	93,0	
	UAU	10030070009	152,0	
	UAU	10030070035	145,6	
	UAU	10030070038	71,6	
	UAU	10030070037	145,1	
	UAU	10030070036	110,4	
	UAU	10030070039	70,1	
	UAU	10030070016	49,8	
	UAU	10030070021	115,3	
	UAU	10030070023	127,6	
	UAU	10030070014	101,5	
	UAU	10030070022	119,1	
	UAU	10030070020	110,3	
	UAU	10030070015	72,8	
	UAU	10030070013	53,0	
	UAU	10030070018	369,7	
	UAU	10030070019	141,9	
UAU	10030070017	114,9		
UAU	10030070044	108,0		
JN 8A	UAU	10030080005	116,8	936,2
	UAU	10030080029	231,0	
	UAU	10030080003	206,7	
	UAU	10030080004	191,3	
	UAU	10030080002	190,4	
JN 8B	UAU	10030080018	103,8	1.571,8
	UAU	10030080019	68,0	
	UAU	10030080020	45,4	
	UAU	10030080022	133,7	
	UAU	10030080025	192,0	
	UAU	10030080021	75,5	
	UAU	10030080027	161,5	
	UAU	10030080028	187,4	
	UAU	10030080023	194,5	
UAU	10030080026	248,0		
UAU	10030080024	161,9		
JN 8C	UAU	10030080016	261,1	2.540,6
	UAU	10030080013	127,3	
	UAU	10030080014	292,2	
	UAU	10030080017	205,7	
	UAU	10030080012	249,8	
	UAU	10030080015	168,0	
	UAU	10030080031	234,7	
	UAU	10030080011	130,3	
	UAU	10030080006	236,2	
	UAU	10030080007	201,1	
	UAU	10030080010	29,8	
	UAU	10030080009	29,7	
	UAU	10030080030	374,8	
	JN 9A	UAU	10030090023	
UAU		10030090022	168,5	
UAU		10030090024	462,1	
UAU		10030090018	72,8	
UAU		10030090026	271,6	
UAU		10030090019	66,9	
UAU		10030090020	232,2	

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m <sup>2</sup> ]	
JN 9A	UAU	10030090025	212,4	2.033,8
	UAU	10030090038	54,1	
	UAU	10030090017	190,5	
	UAU	10030090021	62,3	
JN 9B	UAU	10030090005	419,6	3.813,1
	UAU	10030090003	1.377,9	
	UAU	10030090004	968,2	
	UAU	10030090011	85,3	
	UAU	10030090012	87,8	
	UAU	10030090013	91,9	
	UAU	10030090014	43,6	
	UAU	10030090008	88,6	
	UAU	10030090009	85,5	
	UAU	10030090006	272,4	
	UAU	10030090007	57,6	
UAU	10030090015	69,6		
UAU	10030090016	78,1		
UAU	10030090010	87,1		
JN 10A	UAU	10030100019	114,8	645,1
	UAU	10030100021	309,1	
	UAU	10030100020	221,2	
JN 10B DI	UR	10030100022	942,5	942,5
JN 10C DI	UR	10030100032	1.499,3	1.499,3
JN 10D	UAU	10030100001	115,4	1.235,8
	UAU	10030100025	309,2	
	UAU	10030100028	190,3	
	UAU	10030100003	153,6	
	UAU	10030100026	159,5	
UAU	10030100024	307,8		
JN 10E	UAU	10030100007	140,3	1.236,1
	UAU	10030100005	214,7	
	UAU	10030100004	205,5	
	UAU	10030100006	397,1	
	UAU	10030100008	144,1	
UAU	10030100009	134,3		
JN 10F DI	UR	10030100033	832,6	832,6
JN 10G	UAU	10030100016	174,8	1.425,7
	UAU	10030100017	187,0	
	UAU	10030100014	184,3	
	UAU	10030100015	253,5	
	UAU	10030100018	178,9	
	UAU	10030100012	97,9	
	UAU	10030100011	168,5	
UAU	10030100013	180,9		
JN 11A	UAU	10030110014	139,2	677,4
	UAU	10030110015	129,6	
	UAU	10030110016	143,0	
	UAU	10030110013	136,3	
UAU	10030110017	129,4		
JN 11B DI	UR	10030110020	944,4	944,4
JN 11C DI	UR	10030110021	573,9	573,9
JN 11D	UAU	10030110001	276,0	940,6
	UAU	10030110002	276,9	
	UAU	10030110005	130,6	
	UAU	10030110003	125,8	
UAU	10030110004	131,4		
JN 11E	UAU	10030110007	215,1	638,2
	UAU	10030110008	423,1	
JN 11F	UAU	10030110012	142,3	658,3
	UAU	10030110011	202,4	
	UAU	10030110009	134,3	
	UAU	10030110010	179,4	

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m²]	
JN 12A	UAU	10030120007	321,0	1.893,0
	UAU	10030120008	307,6	
	UAU	10030120006	301,1	
	UAU	10030120003	345,0	
	UAU	10030120004	307,8	
	UAU	10030120005	310,5	
JN 12B	UAU	10030120010	286,2	1.523,5
	UAU	10030120009	331,6	
	UAU	10030120012	259,1	
	UAU	10030120014	233,4	
	UAU	10030120013	133,6	
	UAU	10030120011	279,6	
JN 14A	UAU	10030140020	97,8	2.342,5
	UAU	10030140022	117,1	
	UAU	10030140017	120,0	
	UAU	10030140023	103,1	
	UAU	10030140018	180,5	
	UAU	10030140019	205,8	
	UAU	10030140021	108,7	
	UAU	10030140038	1.409,6	
JN 14B	UAU	10030140009	156,8	2.101,7
	UAU	10030140010	121,6	
	UAU	10030140016	248,3	
	UAU	10030140014	61,1	
	UAU	10030140007	203,9	
	UAU	10030140011	164,5	
	UAU	10030140004	174,5	
	UAU	10030140015	84,3	
	UAU	10030140008	388,7	
	UAU	10030140006	198,2	
	UAU	10030140005	188,0	
	UAU	10030140037	112,0	
JN 15A	UAU	10030150014	264,0	2.492,1
	UAU	10030150011	497,5	
	UAU	10030150005	322,7	
	UAU	10030150010	263,7	
	UAU	10030150008	152,7	
	UAU	10030150009	157,1	
	UAU	10030150006	228,1	
	UAU	10030150013	208,8	
	UAU	10030150012	227,5	
	UAU	10030150007	169,9	
JN 15B	UAU	10030150017	127,4	2.545,0
	UAU	10030150016	246,1	
	UAU	10030150021	61,9	
	UAU	10030150019	28,6	
	UAU	10030150022	230,3	
	UAU	10030150020	37,5	
	UAU	10030150025	158,3	
	UAU	10030150018	33,9	
	UAU	10030150003	208,6	
	UAU	10030150026	101,3	
	UAU	10030150023	168,3	
	UAU	10030150004	185,5	
	UAU	10030150024	176,0	
	UAU	10030150031	49,8	
	UAU	10030150028	64,3	
	UAU	10030150027	102,1	
	UAU	10030150002	209,8	
	UAU	10030150029	78,2	
	UAU	10030150001	70,8	
	UAU	10030150030	80,6	
UAU	10030150015	125,9		

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m²]	
JN 20A DI	UR	10030200018	2.821,3	2.821,3
JN 20B DI	UR	10030200001	4.935,2	4.935,2
JN 20C	UAU	10030200003	165,2	332,8
	UAU	10030200002	167,6	
JN 21A	UAU	10030210011	195,7	1.211,9
	UAU	10030210007	85,2	
	UAU	10030210008	195,4	
	UAU	10030210010	142,6	
	UAU	10030210012	106,0	
	UAU	10030210009	113,5	
	UAU	10030210006	139,5	
JN 21B	UAU	10030210017	119,4	1.124,9
	UAU	10030210020	108,2	
	UAU	10030210001	116,3	
	UAU	10030210015	110,3	
	UAU	10030210018	96,3	
	UAU	10030210016	96,9	
	UAU	10030210002	120,6	
	UAU	10030210014	226,5	
	UAU	10030210019	130,5	
	UAU	10030250006	102,0	
JN 25A	UAU	10030250005	115,6	1.475,8
	UAU	10030250003	218,6	
	UAU	10030250017	119,4	
	UAU	10030250004	254,5	
	UAU	10030250008	185,3	
	UAU	10030250009	224,7	
	UAU	10030250007	255,8	
	UAU	10030250010	544,8	
JN 25B	UAU	10030250010	544,8	544,8
JN 25C	UAU	10030250012	238,9	1.235,6
	UAU	10030250016	156,0	
	UAU	10030250002	140,3	
	UAU	10030250015	198,4	
	UAU	10030250001	126,7	
	UAU	10030250014	190,0	
JN 26A	UAU	10030260010	174,1	2.460,0
	UAU	10030260009	176,9	
	UAU	10030260008	227,2	
	UAU	10030260003	178,6	
	UAU	10030260006	257,5	
	UAU	10030260004	343,5	
	UAU	10030260005	255,4	
	UAU	10030260011	203,3	
	UAU	10030260012	198,6	
	UAU	10030260002	221,5	
JN 27A	UAU	10030270010	209,8	2.007,7
	UAU	10030270006	145,8	
	UAU	10030270008	126,2	
	UAU	10030270005	361,9	
	UAU	10030270004	168,2	
	UAU	10030270009	119,3	
	UAU	10030270013	162,9	
	UAU	10030270011	222,3	
	UAU	10030270015	174,3	
	UAU	10030270012	171,8	
	UAU	10030270007	145,3	

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	AreaLote [m <sup>2</sup> ]	
JN 28A	UAU	10030280006	275,7	1.996,3
	UAU	10030280007	380,1	
	UAU	10030280005	289,6	
	UAU	10030280008	403,2	
	UAU	10030280004	647,7	
JN 29A	UAU	10030290004	92,3	401,3
	UAU	10030290002	202,4	
	UAU	10030290003	106,7	
JN 29C	UAU	10030290012	155,8	2.554,7
	UAU	10030290017	54,9	
	UAU	10030290013	157,0	
	UAU	10030290014	859,7	
	UAU	10030290015	180,8	
	UAU	10030290016	170,0	
	UAU	10030290031	155,8	
	UAU	10030290027	91,9	
	UAU	10030290020	117,4	
	UAU	10030290033	320,8	
	UAU	10030290029	290,7	
JN 30A	UAU	10030300002	171,0	1.731,5
	UAU	10030300001	140,0	
	UAU	10030300003	117,9	
	UAU	10030300004	104,4	
	UAU	10030300010	145,6	
	UAU	10030300008	63,8	
	UAU	10030300007	215,9	
	UAU	10030300009	513,1	
	UAU	10030300006	126,6	
	UAU	10030300005	133,2	
JN 3A DI	UR	10030030001	1.880,3	1.880,3
TOTALES	58		88.033	88.033

**ARTÍCULO 289. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS -AR- Z3\_R\_12.** El presente plan parcial cuenta con las siguientes áreas receptoras de obligaciones urbanísticas:

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	Area Lote [m <sup>2</sup> ]	SUB-TOTALES
JN 1 AR	RECEPTORA	10030010001	158,5	307,8
	RECEPTORA	10030010002	149,4	
JN 9 AR	RECEPTORA	10030090039	407,3	3.420,4
	RECEPTORA	10030090028	77,1	
	RECEPTORA	10030090027	211,5	
	RECEPTORA	10030090029	129,6	
	RECEPTORA	10030090031	587,4	
	RECEPTORA	10030090032	187,8	
	RECEPTORA	10030090033	199,8	
	RECEPTORA	10030090034	463,3	
	RECEPTORA	10030090035	461,2	
	RECEPTORA	10030090001	236,5	
	RECEPTORA	10030090037	135,2	
	RECEPTORA	10030090036	323,8	
	JN 14 AR	RECEPTORA	10030140003	
RECEPTORA		10030140027	127,4	
RECEPTORA		10030140002	115,8	
RECEPTORA		10030140026	139,1	
RECEPTORA		10030140034	194,5	
RECEPTORA		10030140040	159,5	
RECEPTORA		10030140035	115,8	
RECEPTORA		10030140028	216,1	
	RECEPTORA	10030140031	88,4	
	RECEPTORA	10030140030	92,8	

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	Area Lote [m <sup>2</sup> ]	SUB-TOTALES
	RECEPTORA	10030140032	359,8	
	RECEPTORA	10030140036	164,0	
	RECEPTORA	10030140001	183,0	
	RECEPTORA	10030140033	418,3	
JN 16 AR	RECEPTORA	10030160007	198,0	4.676,9
	RECEPTORA	10030160010	141,2	
	RECEPTORA	10030160009	210,5	
	RECEPTORA	10030160006	221,4	
	RECEPTORA	10030160002	122,1	
	RECEPTORA	10030160003	543,3	
	RECEPTORA	10030160024	123,7	
	RECEPTORA	10030160004	235,7	
	RECEPTORA	10030160008	208,6	
	RECEPTORA	10030160023	262,1	
	RECEPTORA	10030160025	128,0	
	RECEPTORA	10030160005	198,4	
	RECEPTORA	10030160019	167,0	
	RECEPTORA	10030160015	143,9	
	RECEPTORA	10030160021	188,1	
	RECEPTORA	10030160020	161,9	
	RECEPTORA	10030160016	174,9	
	RECEPTORA	10030160022	133,8	
	RECEPTORA	10030160018	182,6	
	RECEPTORA	10030160017	180,0	
RECEPTORA	10030160014	260,4		
RECEPTORA	10030160011	105,7		
RECEPTORA	10030160013	151,0		
RECEPTORA	10030160012	104,7		
RECEPTORA	10030160001	130,1		
JN 17 AR	RECEPTORA	10030170026	198,1	4.311,4
	RECEPTORA	10030170005	185,7	
	RECEPTORA	10030170002	224,8	
	RECEPTORA	10030170007	148,3	
	RECEPTORA	10030170006	138,3	
	RECEPTORA	10030170004	345,4	
	RECEPTORA	10030170027	33,8	
	RECEPTORA	10030170024	184,8	
	RECEPTORA	10030170019	205,4	
	RECEPTORA	10030170025	156,9	
	RECEPTORA	10030170023	198,4	
	RECEPTORA	10030170001	186,1	
	RECEPTORA	10030170020	229,0	
	RECEPTORA	10030170021	151,0	
	RECEPTORA	10030170022	144,7	
	RECEPTORA	10030170015	103,6	
	RECEPTORA	10030170018	198,0	
RECEPTORA	10030170017	271,6		
RECEPTORA	10030170016	172,3		
RECEPTORA	10030170008	108,6		
RECEPTORA	10030170014	75,8		
RECEPTORA	10030170010	197,9		
RECEPTORA	10030170013	94,5		
RECEPTORA	10030170009	99,3		
RECEPTORA	10030170012	163,1		
RECEPTORA	10030170011	96,1		
JN 27 AR	RECEPTORA	10030270003	188,6	1.552,5
	RECEPTORA	10030270002	215,0	
	RECEPTORA	10030270014	199,9	
	RECEPTORA	10030270016	196,7	
	RECEPTORA	10030270001	752,3	

CÓDIGO	TIPO	COBAMA Lote	Area Lote [m <sup>2</sup> ]	SUB-TOTALES
JN 28 AR	RECEPTORA	10030280003	169,5	1.708,3
	RECEPTORA	10030280002	166,9	
	RECEPTORA	10030280009	331,7	
	RECEPTORA	10030280010	532,1	
	RECEPTORA	10030280011	165,3	
	RECEPTORA	10030280001	342,8	
TOTALES	7		18.456,94	18.456,94

**ARTÍCULO 290. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE REACTIVACIÓN Z3\_R\_12.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad, son los siguientes:

Unidad	TIPO	I. C.	DENSIDAD	UAs	NRO. VIVIENDAS				ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION								Dotacional	SUBTOTAL
					VIS	VIP	Vivienda NO VIS	SUBTOTAL	VIS	VIP	Vivienda NO VIS	Comercio 1	Comercio 2	Servicio	Industria 1	Industria 2		
<b>TOTALES</b>		<b>4,4</b>	<b>189</b>	<b>369.804</b>	<b>335</b>	<b>418</b>	<b>1.900</b>	<b>2.653</b>	<b>18.422</b>	<b>18.832</b>	<b>142.465</b>	<b>16.716</b>	<b>0</b>	<b>209.169</b>	<b>8.545</b>	<b>5.350</b>	<b>27.025</b>	<b>446.525</b>
JN 2B DI	UR	4,3	357	2.423	3	4	18	25	176	180	1.360	116	0	1.229	0	0	0	3.061
JN 2A	UAU	3,8	335	6.925	10	12	55	77	538	550	4.158	355	0	3.277	0	0	0	8.876
JN 2C	UAU	6,1	302	7.628	5	7	31	43	299	306	2.316	346	0	5.399	0	0	0	8.666
JN 2D	UAU	5,9	298	3.203	2	3	13	18	127	130	983	147	0	2.257	0	0	0	3.644
JN 3A DI	UR	3,8	256	5.646	6	8	35	48	335	342	2.589	191	0	2.547	633	421	0	7.058
JN 3F DI	UR	5,7	420	3.302	4	5	22	31	214	219	1.658	95	0	1.516	276	210	0	4.188
JN 3B	UAU	7,4	414	7.851	6	8	36	51	351	359	2.718	289	0	5.390	0	0	0	9.107
JN 3C DI	UR	6,6	340	2.746	2	3	12	16	112	115	867	120	0	1.924	0	0	0	3.137
JN 3E DI	UR	5,3	360	3.916	4	5	24	34	233	238	1.800	128	0	1.772	441	282	0	4.895
JN 3D DI	UR	5,4	369	3.910	4	5	24	33	231	236	1.789	128	0	1.769	448	283	0	4.884
JN 4C	UAU	6,2	340	8.657	7	9	39	55	379	388	2.935	306	0	6.007	0	0	0	10.015
JN 4B	UAU	6,9	386	8.130	7	8	38	53	369	377	2.852	280	0	5.579	0	0	0	9.456
JN 4A	UAU	7,3	407	6.454	5	7	30	42	291	298	2.252	232	0	4.424	0	0	0	7.497
JN 4D	UAU	6,5	359	7.301	6	7	34	47	328	335	2.534	271	0	5.004	0	0	0	8.472
JN 5A	UAU	5,3	342	3.278	3	4	19	26	183	187	1.417	108	0	697	1.222	239	0	4.053
JN 5B	UAU	4,8	322	3.949	4	5	23	33	226	231	1.749	128	0	779	1.508	282	0	4.902
JN 6B	UAU	6,2	358	9.226	8	10	44	62	430	440	3.327	312	0	6.269	0	0	0	10.778
JN 6A	UAU	6,2	360	9.526	8	10	46	64	446	456	3.449	321	0	6.463	0	0	0	11.135
JN 7B	UAU	4,0	387	12.503	20	26	116	162	1.123	1.148	8.685	526	0	5.168	0	0	0	16.651
JN 7A	UAU	5,5	436	5.393	7	9	40	56	388	396	2.999	139	0	2.509	236	308	0	6.976
JN 8C	UAU	4,5	374	8.775	12	15	68	95	659	674	5.097	209	0	4.114	234	462	0	11.448
JN 8B	UAU	4,5	361	5.505	7	9	41	57	394	402	3.045	146	0	2.555	250	323	0	7.116
JN 8A	UAU	7,4	398	5.992	5	6	27	37	259	264	2.001	239	0	4.145	0	0	0	6.908
JN 9B	UAU	6,0	330	19.611	16	20	90	126	874	894	6.760	736	0	13.466	0	0	0	22.730
JN 9A	UAU	7,6	416	13.444	11	13	61	85	588	601	4.548	517	0	9.281	0	0	0	15.536
JN 10F DI	UR	4,0	374	2.541	4	5	22	31	216	221	1.670	186	0	1.017	0	0	0	3.310
JN 10G	UAU	4,4	418	4.786	8	9	43	60	414	423	3.199	364	0	1.859	0	0	0	6.257
JN 10D	UAU	4,1	402	3.897	6	8	36	50	345	353	2.671	297	0	1.462	0	0	0	5.128
JN 10A	UAU	5,0	225	2.900	2	2	10	15	101	103	781	155	0	2.097	0	0	0	3.237
JN 10E	UAU	4,0	414	3.696	6	8	37	51	355	363	2.746	269	0	1.240	0	0	0	4.973
JN 10C DI	UR	3,4	297	3.956	6	7	32	44	309	316	2.389	365	0	1.645	0	0	0	5.024
JN 10B DI	UR	4,4	377	3.311	4	6	25	35	246	252	1.906	276	0	1.487	0	0	0	4.168
JN 11D	UAU	4,5	234	3.710	3	3	16	22	153	156	1.181	157	0	2.599	0	0	0	4.245
JN 11F	UAU	5,2	233	3.053	2	2	11	15	107	109	824	163	0	2.206	0	0	0	3.409
JN 11E	UAU	6,0	273	3.426	2	3	12	17	121	124	936	186	0	2.463	0	0	0	3.830
JN 11B DI	UR	4,6	337	3.563	4	5	23	32	221	226	1.711	215	0	1.969	0	0	0	4.342
JN 11A	UAU	6,6	326	3.940	3	3	16	22	153	157	1.186	186	0	2.786	0	0	0	4.468
JN 11C DI	UR	5,7	430	2.671	3	4	18	25	171	175	1.326	168	0	1.434	0	0	0	3.274

Unidad	TIPO	I. C.	DENSIDAD	UAs	NRO. VIVIENDAS				ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCION								Dotacional	SUBTOTAL
					VIS	VIP	Vivienda NO VIS	SUBTOTAL	VIS	VIP	Vivienda NO VIS	Comercio 1	Comercio 2	Servicio	Industria 1	Industria 2		
<b>TOTALES</b>		<b>4,4</b>	<b>189</b>	<b>369.804</b>	<b>335</b>	<b>418</b>	<b>1.900</b>	<b>2.653</b>	<b>18.422</b>	<b>18.832</b>	<b>142.465</b>	<b>16.716</b>	<b>0</b>	<b>209.169</b>	<b>8.545</b>	<b>5.350</b>	<b>27.025</b>	<b>446.525</b>
JN 12A	UAU	4,1	439	5.755	10	13	59	83	577	589	4.459	378	0	1.846	0	0	0	7.849
JN 12B	UAU	5,3	238	7.165	5	6	26	36	252	258	1.950	380	0	5.169	0	0	0	8.009
JN 14A	UAU	6,6	368	13.344	11	14	62	86	599	612	4.630	492	0	9.152	0	0	0	15.484
JN 14B	UAU	7,4	413	13.359	11	14	62	87	602	616	4.658	494	0	9.143	0	0	0	15.513
JN 15B	UAU	6,4	444	13.287	14	18	81	113	785	802	6.067	412	0	7.769	157	321	0	16.312
JN 15A	UAU	6,5	448	13.133	14	18	80	112	775	792	5.994	407	0	7.680	156	317	0	16.121
JN 20B DI	UR	5,1	0	16.871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.306	25.306
JN 20A DI	UR	4,4	178	11.293	6	8	36	50	349	357	2.699	679	0	8.326	0	0	0	12.409
JN 20C	UAU	3,4	86	1.113	0	0	2	3	20	20	154	132	0	820	0	0	0	1.146
JN 21B	UAU	2,8	101	2.707	1	2	8	11	79	81	613	209	0	1.174	528	462	0	3.147
JN 21A	UAU	2,6	93	2.662	1	2	8	11	78	80	603	206	0	1.155	520	455	0	3.095
JN 25C	UAU	2,4	38	2.990	1	1	3	5	32	33	250	427	0	2.230	0	0	0	2.972
JN 25B	UAU	3,2	0	1.146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719	1.719
JN 25A	UAU	2,3	43	3.378	1	1	4	6	44	45	337	458	0	2.510	0	0	0	3.393
JN 26A	UAU	5,6	436	10.790	14	17	77	107	745	762	5.762	306	0	4.975	630	676	0	13.856
JN 27A	UAU	4,3	156	7.899	4	5	22	31	218	223	1.687	552	0	5.876	0	0	0	8.555
JN 28A	UAU	4,2	153	7.768	4	5	22	31	213	217	1.644	552	0	5.776	0	0	0	8.402
JN 29C	UAU	3,2	141	7.484	5	6	26	36	250	255	1.930	913	0	4.793	0	0	0	8.140
JN 29A	UAU	4,6	0	1.935	0	0	0	0	0	0	0	209	0	679	977	0	0	1.865
JN 30A	UAU	3,7	281	4.982	6	8	35	49	338	346	2.616	139	0	2.298	330	307	0	6.374

**Parágrafo 1.** La cantidad de metros cuadrados correspondiente a la obligación de generación de vivienda VIS y VIP aparece contenida en la tabla anterior. El cálculo final de la obligación de generación de estos tipos de vivienda, dependerá de los metros cuadrados de vivienda efectivamente licenciados y de las proporciones de la obligación de generación de vivienda VIS y VIP determinados en los Artículos 324º y 325º del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 2:** El área por tipo de vivienda contenida en la simulación urbanística y financiera del Documento Técnico de Soporte, responde a un escenario planteado por el reparto del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 3.** La edificabilidad asignada en las diferentes tipologías de uso consideradas, es indicativa y responde al escenario inmobiliario bajo el cual fue construido el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial. Los beneficios urbanísticos finalmente asignados, están en función de las Unidades de Aprovechamiento por Uso equivalentes [UAs equivalentes] y del Índice de

Construcción determinados para cada unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación.

**Parágrafo 4.** La convertibilidad de UAs equivalentes, hacia metros cuadrados construidos en las tipologías de uso finalmente licenciadas, deberá ser realizada teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo Convertibilidad de Usos, del presente Decreto.

**Parágrafo 5.** Para el desarrollo de Edificabilidad adicional, deberá recurrirse a la compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo, lo cual podrá ser posible hasta el techo establecido como Edificabilidad Adicional en el Artículo Aprovechamientos adicionales por unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación (del presente Decreto).

**ARTÍCULO 291. APORTES AL SISTEMA DE REPARTO POR CONCEPTO DE SUELO PRIVADO Z3\_R\_12.** Se establecen los siguientes aportes de suelo privado, para las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación. La valoración dimensional ha sido establecida con base en los datos catastrales, de los lotes que conforman cada unidad. Su valoración económica ha sido realizada teniendo en cuenta las áreas involucradas y los valores unitarios establecidos en el Anuncio del Proyecto del Distrito Medellíninnovation.

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	88.166		147.163
JN 2A	2.309	UAU	4.498,3
JN 2B DI	710	UR	1.155,0
JN 2C	1.426	UAU	2.319,0
JN 2D	615	UAU	999,9
JN 3A DI	1.880	UR	3.983,2
JN 3B	1.223	UAU	2.171,4
JN 3C DI	474	UR	841,7
JN 3D DI	902	UR	1.341,6
JN 3E DI	931	UR	1.384,0
JN 3F DI	734	UR	1.555,7
JN 4A	1.032	UAU	1.670,7
JN 4B	1.375	UAU	2.441,9
JN 4C	1.608	UAU	2.687,2
JN 4D	1.313	UAU	1.836,7
JN 5A	771	UAU	1.578,8
JN 5B	1.012	UAU	1.797,2
JN 6A	1.787	UAU	2.773,4
JN 6B	1.732	UAU	3.333,7
JN 7A	1.280	UAU	2.374,2
JN 7B	4.175	UAU	7.802,8
JN 8A	936	UAU	1.418,0
JN 8B	1.572	UAU	2.374,7
JN 8C	2.541	UAU	4.134,4
JN 9A	2.034	UAU	3.080,5
JN 9B	3.813	UAU	5.698,5
JN 10A	645	UAU	1.036,0
JN 10B DI	942	UR	1.532,2
JN 10C DI	1.499	UR	2.437,3
JN 10D	1.236	UAU	2.009,1
JN 10E	1.236	UAU	2.120,2
JN 10F DI	833	UR	1.684,7
JN 10G	1.426	UAU	2.386,9
JN 11A	677	UAU	1.044,5
JN 11B DI	944	UR	1.676,9
JN 11C DI	574	UR	1.019,0
JN 11D	941	UAU	1.612,1
JN 11E	638	UAU	1.037,5

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	Valor suelo [MM\$]
<b>TOTALES</b>	88.166		147.163
JN 11F	658	UAU	1.022,4
JN 12A	1.893	UAU	2.990,0
JN 12B	1.524	UAU	2.526,8
JN 14A	2.342	UAU	3.482,7
JN 14B	2.102	UAU	3.124,8
JN 15A	2.492	UAU	3.774,6
JN 15B	2.545	UAU	3.854,8
JN 20A DI	2.821	UR	5.009,4
JN 20B DI	4.935	UR	7.216,6
JN 20C	333	UAU	494,8
JN 21A	1.212	UAU	1.876,6
JN 21B	1.125	UAU	1.997,4
JN 25A	1.476	UAU	2.637,3
JN 25B	545	UAU	1.154,0
JN 25C	1.236	UAU	1.871,5
JN 26A	2.460	UAU	4.848,4
JN 27A	2.008	UAU	2.967,1
JN 28A	1.996	UAU	2.968,0
JN 29A	401	UAU	596,7
JN 29C	2.555	UAU	4.415,0
JN 30A	1.731	UAU	3.485,1

**Parágrafo.** El valor total del área neta presentada en la tabla anterior, sólo incluye la de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación. Excluye por lo tanto la correspondiente a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

**ARTÍCULO 292. CARGAS INTERNAS A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y UNIDADES DE REACTIVACIÓN Z3\_R\_12.** De acuerdo a las obligaciones urbanísticas asignadas en el Acuerdo 48 de 2014 y en virtud de las determinaciones del planeamiento para la subzona 2, se concretan las siguientes cargas urbanísticas al interior de las diferentes unidades (las cuales se identifican en el plan parcial *Mapa 11 Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR*); estas cargas serán sufragadas por los propietarios de las unidades en las cuales se encuentran. Se incluyen los gastos en la formulación de los planes parciales de esta subzona.

Unidad	Aportes (interior unidades) [m <sup>2</sup> ]					Aportes (interior unidades) [MM \$]					
	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	TOTALES	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	TOTALES
<b>TOTALES</b>	<b>9.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.185</b>	<b>18.520</b>	<b>2.397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>0</b>	<b>3.204</b>
JN 2A	809	0	0	172	980	208	0	0	15	0	223
JN 2B DI	0	0	0	32	32	0	0	0	3	0	3
JN 2C	0	0	0	99	99	0	0	0	9	0	9
JN 2D	0	0	0	104	104	0	0	0	9	0	9
JN 3A DI	534	0	0	209	743	137	0	0	18	0	155
JN 3B	0	0	0	178	178	0	0	0	16	0	16
JN 3C DI	0	0	0	52	52	0	0	0	5	0	5

Unidad	Aportes (interior unidades) [m²]					Aportes (interior unidades) [MM \$]					
	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	TOTALES	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	TOTALES
<b>TOTALES</b>	<b>9.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.185</b>	<b>18.520</b>	<b>2.397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>0</b>	<b>3.204</b>
JN 3D DI	0	0	0	44	44	0	0	0	4		4
JN 3E DI	0	0	0	81	81	0	0	0	7		7
JN 3F DI	0	0	0	45	45	0	0	0	4		4
JN 4A	0	0	0	170	170	0	0	0	15		15
JN 4B	0	0	0	204	204	0	0	0	18		18
JN 4C	0	0	0	138	138	0	0	0	12		12
JN 4D	0	0	0	251	251	0	0	0	22		22
JN 5A	45	0	0	59	104	12	0	0	5		17
JN 5B	32	0	0	216	248	8	0	0	19		27
JN 6A	464	0	0	208	673	119	0	0	18		138
JN 6B	357	0	0	266	623	92	0	0	23		115
JN 7A	293	0	0	90	383	75	0	0	8		83
JN 7B	1.713	0	0	533	2.246	440	0	0	47		487
JN 8A	0	0	0	107	107	0	0	0	9		9
JN 8B	559	0	0	121	680	143	0	0	11		154
JN 8C	1.014	0	0	117	1.131	260	0	0	10		271
JN 9A	0	0	0	153	153	0	0	0	13		13
JN 9B	1.035	0	0	229	1.264	266	0	0	20		286
JN 10A	0	0	0	86	86	0	0	0	8		8
JN 10B DI	0	0	0	54	54	0	0	0	5		5
JN 10C DI	0	0	0	54	54	0	0	0	5		5
JN 10D	0	0	0	221	221	0	0	0	19		19
JN 10E	0	0	0	300	300	0	0	0	26		26
JN 10F DI	0	0	0	42	42	0	0	0	4		4
JN 10G	0	0	0	106	106	0	0	0	9		9
JN 11A	0	0	0	42	42	0	0	0	4		4
JN 11B DI	0	0	0	2	2	0	0	0	0		0
JN 11C DI	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
JN 11D	0	0	0	342	342	0	0	0	30		30
JN 11E	0	0	0	43	43	0	0	0	4		4
JN 11F	0	0	0	73	73	0	0	0	6		6
JN 12A	0	0	0	151	151	0	0	0	13		13
JN 12B	0	0	0	169	169	0	0	0	15		15
JN 14A	412	0	0	196	608	106	0	0	17		123
JN 14B	313	0	0	133	447	80	0	0	12		92
JN 15A	541	0	0	204	744	139	0	0	18		157
JN 15B	551	0	0	226	777	142	0	0	20		161
JN 20A DI	0	0	0	54	54	0	0	0	5		5
JN 20B DI	0	0	0	290	290	0	0	0	26		26
JN 20C	0	0	0	26	26	0	0	0	2		2
JN 21A	0	0	0	331	331	0	0	0	29		29
JN 21B	0	0	0	215	215	0	0	0	19		19
JN 25A	0	0	0	221	221	0	0	0	19		19
JN 25B	0	0	0	66	66	0	0	0	6		6
JN 25C	0	0	0	116	116	0	0	0	10		10
JN 26A	0	0	0	680	680	0	0	0	60		60
JN 27A	0	0	0	184	184	0	0	0	16		16
JN 28A	0	0	0	196	196	0	0	0	17		17
JN 29A	0	0	0	13	13	0	0	0	1		1

Unidad	Aportes (interior unidades) [m²]					Aportes (interior unidades) [MM \$]					
	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	TOTALES	Espacios públicos	RETIROS	RETIROS Efectivos	Adecuación Secc. Viales	Formulación	TOTALES
<b>TOTALES</b>	<b>9.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.185</b>	<b>18.520</b>	<b>2.397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>0</b>	<b>3.204</b>
<b>JN 29C</b>	0	0	0	328	328	0	0	0	29		29
<b>JN 30A</b>	662	0	0	145	806	170	0	0	13		183

**ARTÍCULO 293. CARGAS QUE SE CONCRETAN AL EXTERIOR DE LAS UNIDADES Z3\_R\_12.** Corresponden a las inversiones que serán necesarias para adecuar los sistemas del espacio público, que se concretan al exterior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación; incluye la compra de predios necesarios, la transferencia de la obligación de espacio público que no se cumple al interior de la subzona, así como la construcción de equipamientos públicos. Adicionalmente se incluyen las compensaciones económicas entre unidades, con el objetivo de garantizar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios

**Parágrafo 1.** Estas obligaciones deberán ser canceladas por las diferentes unidades, independiente de los

aprovechamientos que finalmente concreten a su interior (metros cuadrados en las diferentes tipologías de uso).

**Parágrafo 2.** Las cargas cuantificadas a valores del 2015, finalmente se convierten en metros cuadrados. Esta carga cuantificada en metros cuadrados, es finalmente la asignada para cada unidad como obligación.

**Parágrafo 3.** El valor unitario del metro cuadrado de carga según cada grupo de carga, debe ser actualizado para el año en el cual se va a realizar la liquidación de la carga correspondiente; lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Artículo **Factores para la Actualización de cargas externas a las Unidades**, del presente Decreto.

Polígono	Aporte adicionales [MM\$]						Aporte adicionales [m²]				
	Ajuste TOTAL en cargas	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos
<b>TOTALES</b>	<b>145.307</b>	<b>201</b>	<b>34.224</b>	<b>58.914</b>	<b>45.757</b>	<b>6.211</b>	<b>890</b>	<b>101.436</b>	<b>16.237</b>	<b>26.275</b>	<b>5.046</b>
<b>JN 2A</b>	812	1	191	329	256	35	5	567	91	147	28
<b>JN 2B DI</b>	778	1	183	315	245	33	5	543	87	141	27
<b>JN 2C</b>	3.766	5	887	1.527	1.186	161	23	2.629	421	681	131
<b>JN 2D</b>	1.550	2	365	628	488	66	9	1.082	173	280	54
<b>JN 3A DI</b>	372	1	88	151	117	16	2	259	42	67	13
<b>JN 3B</b>	4.085	6	962	1.656	1.286	175	25	2.851	456	739	142
<b>JN 3C DI</b>	1.347	2	317	546	424	58	8	940	151	244	47
<b>JN 3D DI</b>	1.779	2	419	721	560	76	11	1.242	199	322	62
<b>JN 3E DI</b>	1.737	2	409	704	547	74	11	1.213	194	314	60
<b>JN 3F DI</b>	1.078	1	254	437	339	46	7	752	120	195	37
<b>JN 4A</b>	3.470	5	817	1.407	1.093	148	21	2.422	388	627	121
<b>JN 4B</b>	4.035	6	950	1.636	1.271	172	25	2.817	451	730	140
<b>JN 4C</b>	4.216	6	993	1.710	1.328	180	26	2.943	471	762	146
<b>JN 4D</b>	3.974	6	936	1.611	1.251	170	24	2.774	444	719	138
<b>JN 5A</b>	1.023	1	241	415	322	44	6	714	114	185	36
<b>JN 5B</b>	1.330	2	313	539	419	57	8	929	149	241	46
<b>JN 6A</b>	4.699	7	1.107	1.905	1.480	201	29	3.280	525	850	163
<b>JN 6B</b>	3.922	5	924	1.590	1.235	168	24	2.738	438	709	136
<b>JN 7A</b>	1.851	3	436	750	583	79	11	1.292	207	335	64
<b>JN 7B</b>	1.699	2	400	689	535	73	10	1.186	190	307	59
<b>JN 8A</b>	3.359	5	791	1.362	1.058	144	21	2.345	375	607	117
<b>JN 8B</b>	1.869	3	440	758	589	80	11	1.305	209	338	65
<b>JN 8C</b>	2.605	4	614	1.056	820	111	16	1.819	291	471	90
<b>JN 9A</b>	7.646	11	1.801	3.100	2.408	327	47	5.338	854	1.383	266

Polígono	Aporte adicionales [MM\$]						Aporte adicionales [m <sup>2</sup> ]				
	Ajuste TOTAL en cargas	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos	Para compensar	Redes SP y Vías	Adecuación EP y compra suelos	Transferencia Obligac. EP	Obligación Equipamientos
<b>TOTALES</b>	<b>145.307</b>	<b>201</b>	<b>34.224</b>	<b>58.914</b>	<b>45.757</b>	<b>6.211</b>	<b>890</b>	<b>101.436</b>	<b>16.237</b>	<b>26.275</b>	<b>5.046</b>
JN 9B	9.683	13	2.280	3.926	3.049	414	59	6.759	1.082	1.751	336
JN 10A	1.273	2	300	516	401	54	8	889	142	230	44
JN 10B DI	1.108	2	261	449	349	47	7	774	124	200	38
JN 10C DI	719	1	169	291	226	31	4	502	80	130	25
JN 10D	1.085	2	256	440	342	46	7	758	121	196	38
JN 10E	806	1	190	327	254	34	5	563	90	146	28
JN 10F DI	341	0	80	138	108	15	2	238	38	62	12
JN 10G	1.428	2	336	579	450	61	9	997	160	258	50
JN 11A	2.100	3	495	851	661	90	13	1.466	235	380	73
JN 11B DI	1.169	2	275	474	368	50	7	816	131	211	41
JN 11C DI	1.114	2	262	452	351	48	7	778	125	202	39
JN 11D	1.321	2	311	536	416	56	8	922	148	239	46
JN 11E	1.696	2	399	687	534	72	10	1.184	189	307	59
JN 11F	1.410	2	332	572	444	60	9	985	158	255	49
JN 12A	1.595	2	376	647	502	68	10	1.113	178	288	55
JN 12B	3.182	4	750	1.290	1.002	136	19	2.222	356	575	111
JN 14A	7.055	10	1.662	2.860	2.221	302	43	4.925	788	1.276	245
JN 14B	7.456	10	1.756	3.023	2.348	319	46	5.205	833	1.348	259
JN 15A	6.560	9	1.545	2.660	2.066	280	40	4.580	733	1.186	228
JN 15B	6.599	9	1.554	2.675	2.078	282	40	4.606	737	1.193	229
JN 20A DI	4.007	6	944	1.625	1.262	171	25	2.797	448	725	139
JN 20B DI	6.236	9	1.469	2.528	1.964	267	38	4.353	697	1.128	217
JN 20C	392	1	92	159	123	17	2	274	44	71	14
JN 21A	221	0	52	90	70	9	1	154	25	40	8
JN 21B	146	0	34	59	46	6	1	102	16	26	5
JN 25A	42	0	10	17	13	2	0	29	5	8	1
JN 25B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JN 25C	507	1	119	206	160	22	3	354	57	92	18
JN 26A	3.712	5	874	1.505	1.169	159	23	2.591	415	671	129
JN 27A	3.327	5	784	1.349	1.048	142	20	2.323	372	602	116
JN 28A	3.220	4	759	1.306	1.014	138	20	2.248	360	582	112
JN 29A	948	1	223	384	298	41	6	662	106	171	33
JN 29C	1.535	2	361	622	483	66	9	1.071	171	278	53
JN 30A	312	0	74	127	98	13	2	218	35	56	11

**Parágrafo 1.** Estas obligaciones deberán ser canceladas por las diferentes unidades, independiente de los aprovechamientos que finalmente concreten a su interior (metros cuadrados en las diferentes tipologías de uso).

**Parágrafo 2.** Las cargas cuantificadas a valores del 2015, finalmente se convierten en metros cuadrados. Esta carga cuantificada en metros cuadrados, es la asignada para cada unidad como obligación.

**Parágrafo 3.** El valor unitario del metro cuadrado de carga según cada grupo de carga, debe ser actualizado para el año en el cual se va a realizar la liquidación de la carga correspondiente; lo anterior de acuerdo a lo establecido

en el Artículo **Factores para la Actualización de cargas externas a las Unidades**, del presente Decreto.

**ARTÍCULO 294. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y UNIDAD DE REACTIVACIÓN Z3\_R\_12.** La cantidad de metros cuadrados correspondientes a la obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación, se establece en el artículo **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 295. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD**

**DE REACTIVACIÓN.** A continuación se relacionan los aprovechamientos adicionales o derechos de construcción y desarrollo, que podrán ser adquiridos por parte de los

desarrolladores de las diferentes unidades (en IC Adicional o Edificabilidad Adicional [m<sup>2</sup>]). Lo anterior en consonancia con lo establecido en el Artículo 294° del Acuerdo 48 de 2014.

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	I. C. Base	Edificabilidad Base [m <sup>2</sup> ]	I. C. Adicional	Edificabilidad Adicional [m <sup>2</sup> ]	I. C. Máximo	Edificabilidad Total [m <sup>2</sup> ]
<b>TOTALES</b>	<b>106.623</b>		<b>4,2</b>	<b>446.525</b>	<b>0,8</b>	<b>88.166</b>	<b>5,0</b>	<b>534.691</b>
JN 2A	2.309	UAU	3,8	8.876	1,0	2.309	4,8	11.185
JN 2B DI	710	UR	4,3	3.061	1,0	710	5,3	3.772
JN 2C	1.426	UAU	6,1	8.666	1,0	1.426	7,1	10.092
JN 2D	615	UAU	5,9	3.644	1,0	615	6,9	4.259
JN 3A DI	1.880	UR	3,8	7.058	1,0	1.880	4,8	8.938
JN 3B	1.223	UAU	7,4	9.107	1,0	1.223	8,4	10.330
JN 3C DI	474	UR	6,6	3.137	1,0	474	7,6	3.611
JN 3D DI	902	UR	5,4	4.884	1,0	902	6,4	5.786
JN 3E DI	931	UR	5,3	4.895	1,0	931	6,3	5.825
JN 3F DI	734	UR	5,7	4.188	1,0	734	6,7	4.923
JN 4A	1.032	UAU	7,3	7.497	1,0	1.032	8,3	8.529
JN 4B	1.375	UAU	6,9	9.456	1,0	1.375	7,9	10.831
JN 4C	1.608	UAU	6,2	10.015	1,0	1.608	7,2	11.624
JN 4D	1.313	UAU	6,5	8.472	1,0	1.313	7,5	9.785
JN 5A	771	UAU	5,3	4.053	1,0	771	6,3	4.824
JN 5B	1.012	UAU	4,8	4.902	1,0	1.012	5,8	5.914
JN 6A	1.787	UAU	6,2	11.135	1,0	1.787	7,2	12.922
JN 6B	1.732	UAU	6,2	10.778	1,0	1.732	7,2	12.510
JN 7A	1.280	UAU	5,5	6.976	1,0	1.280	6,5	8.256
JN 7B	4.175	UAU	4,0	16.651	1,0	4.175	5,0	20.825
JN 8A	936	UAU	7,4	6.908	1,0	936	8,4	7.844
JN 8B	1.572	UAU	4,5	7.116	1,0	1.572	5,5	8.688
JN 8C	2.541	UAU	4,5	11.448	1,0	2.541	5,5	13.988
JN 9A	2.034	UAU	7,6	15.536	1,0	2.034	8,6	17.570
JN 9B	3.813	UAU	6,0	22.730	1,0	3.813	7,0	26.543
JN 10A	645	UAU	5,0	3.237	1,0	645	6,0	3.882
JN 10B DI	942	UR	4,4	4.168	1,0	942	5,4	5.110
JN 10C DI	1.499	UR	3,4	5.024	1,0	1.499	4,4	6.523
JN 10D	1.236	UAU	4,1	5.128	1,0	1.236	5,1	6.364
JN 10E	1.236	UAU	4,0	4.973	1,0	1.236	5,0	6.209
JN 10F DI	833	UR	4,0	3.310	1,0	833	5,0	4.143
JN 10G	1.426	UAU	4,4	6.257	1,0	1.426	5,4	7.683
JN 11A	677	UAU	6,6	4.468	1,0	677	7,6	5.146
JN 11B DI	944	UR	4,6	4.342	1,0	944	5,6	5.287
JN 11C DI	574	UR	5,7	3.274	1,0	574	6,7	3.848
JN 11D	941	UAU	4,5	4.245	1,0	941	5,5	5.186
JN 11E	638	UAU	6,0	3.830	1,0	638	7,0	4.468
JN 11F	658	UAU	5,2	3.409	1,0	658	6,2	4.067
JN 12A	1.893	UAU	4,1	7.849	1,0	1.893	5,1	9.742
JN 12B	1.524	UAU	5,3	8.009	1,0	1.524	6,3	9.532
JN 14A	2.342	UAU	6,6	15.484	1,0	2.342	7,6	17.826
JN 14B	2.102	UAU	7,4	15.513	1,0	2.102	8,4	17.615
JN 15A	2.492	UAU	6,5	16.121	1,0	2.492	7,5	18.613

Unidad	Área Neta [m <sup>2</sup> ]	TIPO	I. C. Base	Edificabilidad Base [m <sup>2</sup> ]	I. C. Adicional	Edificabilidad Adicional [m <sup>2</sup> ]	I. C. Máximo	Edificabilidad Total [m <sup>2</sup> ]
<b>TOTALES</b>	<b>106.623</b>		<b>4,2</b>	<b>446.525</b>	<b>0,8</b>	<b>88.166</b>	<b>5,0</b>	<b>534.691</b>
JN 15B	2.545	UAU	6,4	16.312	1,0	2.545	7,4	18.857
JN 20A DI	2.821	UR	4,4	12.409	1,0	2.821	5,4	15.231
JN 20B DI	4.935	UR	5,1	25.306	1,0	4.935	6,1	30.241
JN 20C	333	UAU	3,4	1.146	1,0	333	4,4	1.479
JN 21A	1.212	UAU	2,6	3.095	1,0	1.212	3,6	4.307
JN 21B	1.125	UAU	2,8	3.147	1,0	1.125	3,8	4.272
JN 25A	1.476	UAU	2,3	3.393	1,0	1.476	3,3	4.869
JN 25B	545	UAU	3,2	1.719	1,0	545	4,2	2.264
JN 25C	1.236	UAU	2,4	2.972	1,0	1.236	3,4	4.208
JN 26A	2.460	UAU	5,6	13.856	1,0	2.460	6,6	16.316
JN 27A	2.008	UAU	4,3	8.555	1,0	2.008	5,3	10.563
JN 28A	1.996	UAU	4,2	8.402	1,0	1.996	5,2	10.398
JN 29A	401	UAU	4,6	1.865	1,0	401	5,6	2.266
JN 29C	2.555	UAU	3,2	8.140	1,0	2.555	4,2	10.694
JN 30A	1.731	UAU	3,7	6.374	1,0	1.731	4,7	8.106

**Parágrafo 1.** El Área Neta del polígono del plan parcial, incluye el área correspondiente a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas incluidas en éste.

**Parágrafo 2.** La compra de aprovechamientos adicionales, se podrá realizar sólo considerando el Área neta de la respectiva unidad

### TITULO III

#### SUBZONA 3. CENTRO TRADICIONAL

#### CAPÍTULO I.

#### MARCO ESTRATÉGICO

**ARTÍCULO 296. MODELO DE OCUPACIÓN PARA LA SUBZONA 3.** El modelo de ocupación para la subzona, se orienta a la configuración de un espacio de integración ciudadana, basado en la recuperación de las condiciones de calidad urbana para el centro tradicional y las áreas constitutivas del patrimonio cultural inmueble de la ciudad, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala, que integren lo existente con lo propuesto, combinado con la oferta de vivienda en los suelos de renovación, para distintos estratos sociales como complemento de los servicios. Como proyecto urbano se buscará una centralidad con oferta de actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute.

Las áreas que conforma la subzona, son las de mayor significación para la ciudad por la potente concentración del espacio público emblemático y de edificios patrimoniales, además de actividades culturales, educativas y comercia-

les. Por lo tanto, las acciones y actuaciones que constituyen el macroproyecto en la subzona 3, están orientadas a consolidar la centralidad Metropolitana introduciendo vivienda y mejorando los sistemas públicos articulados al proyecto Parques del Río.

En consecuencia, el modelo de ocupación, tal y como se identifica en el *Mapa 05. Planteamiento Urbanístico*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

**Objetivo General del macroproyecto subzona 3.** Recuperar integralmente el Centro Tradicional, a través de acciones que articulen lo físico espacial, que permitan el intervenir el espacio público, reordenar la movilidad e impulsar la vivienda, con el fin de habitar nuevamente el lugar y garantizar mejores condiciones para los que allí habitan actualmente.

#### Objetivos específicos del macroproyecto subzona 3.

- 1. UN NUEVO ORDENAMIENTO URBANO** que pone en relación los sistemas públicos con el proyecto de Parques del Río como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.
- 2. PROYECTAR LA RENATURALIZACIÓN/POTENCIAR EL TEJIDO VERDE** articulando el espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial, que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto Parques del Río y los nuevos espacios públicos.
- 3. UNA NUEVA MOVILIDAD** en la que al peatón y a los sistemas no motorizados se le asignen los espacios necesarios para facilitar los desplazamientos requeri-

dos por una ciudad que le apunta a la compacidad, al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades soportadas por la vivienda, disminuyendo el impacto del transporte en vehículo particular, a partir de una mejor oferta de transporte público integrado por diferentes modos, con la oferta de espacio público de calidad, fortaleciendo las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones.

4. **RENOVAR Y RECICLAR**, las áreas aprovechables de la subzona, en función de la transformación y la densificación de los suelos con baja ocupación, otorgándole valor al patrimonio y la estructura urbana.

**Las estrategias del modelo de ocupación del territorio, serán:**

1. El desarrollo del proyecto de Parques de Río como el centro del espacio público del macroproyecto que sirve de nodo articulador de la estructura ecológica metropolitana, compuesto principalmente por un parque en superficie de iniciativa y ejecución pública y mixta, con contribuciones privadas vía obligaciones urbanísticas, y otras fuentes, que pretende reorganizar la movilidad con tramos soterrados en correspondencia con los principales equipamientos de la centralidad metropolitana.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Definición de un sistema de ocupación del suelo privado en función de la formulación de los planes parciales al interior de los polígonos de renovación y de la identificación de las Unidades de Actuación Urbanística, en función de un modelo de ocupación articulado a las disposiciones generales del espacio público general y local, que determinan la manera de ocupar los suelos privados, basada en el reparto de cargas y beneficios para determinar los aprovechamientos y las obligaciones y que se precisa con el diseño de unas normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general.

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 m<sup>2</sup> 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.

**ARTÍCULO 297. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUZONA 3.** Las intervenciones estratégicas, que detonarán las demás transformaciones en la subzona, son las siguientes:

**Desde el espacio público:**

1. **Bazar de los puentes:** Recuperación de la plataforma para ofertar espacio público asociado a la recuperación del centro tradicional.
2. **Galería Bolívar:** Adecuación bajos viaducto de la estación Prado del Metro, para completar las directrices del concurso Galería Bolívar.
3. **Amador:** Recuperación del espacio público asociado al plan parrilla del Centro Tradicional.
4. **Av. la Playa:** Peatonalización de la calzada central de la Av. La Playa, entre Girardot y el Teatro Pablo Tobón y la intervención de espacio público hasta la plaza minorista, asociado al proceso de renovación y consolidación del centro.
5. **Piloto – Junín:** Recuperación de espacio público, fachadas y del paisaje urbano del corredor de Junín.

6. **Gran manzana Alhambra:** Generación de espacio público a partir de la peatonalización de la Vía.
7. **Córdoba – paseo artes, Boyacá:** Generación de espacio público asociado a los bienes patrimoniales y a la Universidad Cooperativa de Colombia y al Tranvía.
8. **Red de Mercados:** Intervención en los predios del Municipio de Medellín que son los mercados populares y recuperación de los mercados tradicionales del centro y de la Plaza Minorista.
9. **Universidad UNAULA:** Intervención del espacio público asociado a la universidad.
10. **Museo del agua:** Museo y recuperación del espacio público en relación al tranvía.

#### Desde la movilidad:

1. **Reorganización TPM:** Reorganización del Sistema de Transporte Público de Medellín

## CAPÍTULO II

### SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

#### Sección I.

#### Elementos Transversales. Estructura Ecológica, Áreas de Amenaza y Riesgo y Malla de Espacio Público

**ARTÍCULO 298. ELEMENTOS TRANSVERSALES DEL SISTEMA FÍSICO ESPACIAL.** Comprende las disposiciones complementarias a la Estructura Ecológica, las áreas de amenaza y riesgo y las mallas de espacio público definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, como elementos de soporte físico de carácter natural y artificial, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas Público y Colectivo y de Ocupación.

**ARTÍCULO 299. SISTEMA HIDROGRÁFICO DE LA SUBZONA 3.** Su manejo se regirá por lo dispuesto en los artículos 26 y 42 del Acuerdo 48 de 2014. Los elementos del sistema hidrográfico de la subzona 3, comprende tramos de las siguientes corrientes naturales:

#### Drenajes y corredores principales:

1. Río Medellín (Aburrá)
2. Quebrada Santa Elena
3. Quebrada La Iguaná
4. Quebrada La Guayabala

5. Quebrada La Picacha

**Drenajes y corredores secundarios:** El Ahorcado, La Mansión, El Chocho, La Loca, Santa Elena, Zanjón Guanteros, Zanjón Guayaquil, La Palencia

**ARTÍCULO 300. ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE LA SUBZONA 3.** La Estructura Ecológica de la subzona del Macroproyecto Río Centro se configura a partir de los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal definida para el municipio de Medellín, desde el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, artículo 19, como suelos de protección y desde los ajustes de los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Complementaria, por medio de espacios públicos propuestos y existentes, ejes viales y vías de servicios priorizadas al peatón.

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

La estructura ecológica en la subzona, comprende los elementos identificados en el *Mapa 01. Estructura Ecológica de la formulación del Macroproyecto*, de conformidad con el Título III, del Componente General - Norma Estructural del Acuerdo 48 de 2014.

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

**ARTÍCULO 301. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA.** Adicional a lo establecido en los artículos 45 a 51 del Acuerdo 48 de 2014, se definen los siguientes criterios de manejo de la Estructura Ecológica Complementaria -EEC-:

1. La EEC se precisa desde el Macroproyecto en la subzona en función de la articulación de objetivos referidos con la estructura urbana y su conectividad ecológica, el mejoramiento de la calidad ambiental e identidad cultural de la población desde la apropiación paisajística del entorno.
2. Los nuevos espacios públicos existentes y proyectados deberán articularse a la red de conectividad, desde enlaces articulados a ejes de vía y quebrada.
3. Las nuevas propuestas de espacio público deben tener como prioridad la generación de múltiples nichos que permitan configurar diferentes ámbitos ecológicos,

en la medida que se incremente la biodiversidad y se mezclen árboles, palmas y especies menores asociadas a diferentes estratos de los bosques donde originalmente se desarrollaron. Esto deberá articularse al Manual de Espacio Público y el Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín

4. Desde la relación de las zonas de recarga de acuíferos, con las nuevas áreas de espacio público, se deberán conformar zonas verdes comunes con un predominio de suelo permeable, no menores al 70% en áreas de recarga directa y al 50% en áreas de recarga indirecta, empleando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias. Ello en articulación con el estudio de la determinación y protección de las potenciales zonas de recarga de acuíferos en el centro y sur del valle de Aburrá, AMVA, 2013.
5. Las zonas de amoblamiento en secciones viales, deben fortalecer su papel en la conectividad ecológica, a través de la disposición de zonas verdes más amplias y continuas.
6. Las redes peatonales, ya sea que se crucen con vías arterias o colectoras, o con vías de servicio priorizadas al peatón, deben contar con espacios suficientes para albergar vegetación arbórea que brinde sombra, protección y confort al peatón.
7. La estrategia de estructura ecológica, en el ámbito privado busca fortalecerse en términos de la configuración de diferentes ambientes, a partir de la vegetación dispuesta en los espacios privados y en correlación con el aumento de la biodiversidad de flora y fauna. Adicionalmente, son el espacio donde se debe aumentar la biodiversidad en términos de arbusto y sotobosque.

**ARTÍCULO 302. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.** De acuerdo con el diagnóstico de los aspectos geotécnicos, se considera la totalidad del área de intervención como apta para la urbanización sin ningún tipo de restricciones, excepto las que se dispongan en los estudios de suelos de soporte de cada licencia de construcción, en cumplimiento de las normas vigentes. La aptitud geológica para la ocupación del suelo en las subzonas 1 y 3, está contenida en el *Mapa 03. Aptitud Geológica*, del Diagnóstico, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

**Parágrafo.** Para efectos de la aplicación de las normas del presente Decreto, el Mapa de Diagnóstico 03. Aptitud Geológica, hará las veces de mapa de formulación.

**ARTÍCULO 303. MALLA DE ESPACIO PÚBLICO.** Comprende las dos mallas de espacio público que corresponden al espacio público general y al espacio público local, que articulan todos los flujos en un tejido integral, continuo y equilibradamente distribuido, en función de la intensidad de los usos y de las densidades. Estas redes permiten articular todos los componentes del Sistema Público y Colectivo, de Ocupación y la Red de Conectividad Ecológica de la Subzona.

1. **Malla de espacio público general:** Se concreta con la articulación de Parques del Río y los ejes longitudinales y transversales que corresponden principalmente a las vías arterias y colectoras que integran toda el Área de Intervención Estratégica del Río de Sur a Norte y de Oriente a Occidente. Sobre estos ejes se localiza preferentemente el sistema de espacio público para dar respaldo a la mayor intensidad de usos, a los sistemas de transporte público y a la disposición de las mayores alturas de las edificaciones.

#### EJES LONGITUDINALES:

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

#### EJES TRANSVERSALES:

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

2. **Malla de espacio público local:** Es el espacio público que se dispone al interior de cada polígono de renovación que se formula desde el macroproyecto y que se integra a nuevos espacios públicos en los suelos de consolidación. Este espacio público está asociado

a patrimonio, equipamientos y en otras ocasiones, se dispone al interior de las manzanas estructurando una malla de parques barriales que se articula al sistema general y atiende las necesidades de la vida de barrio donde la vivienda es el soporte de la vida urbana.

Los sistemas de espacios públicos se vinculan a los nuevos puentes peatonales sobre el Río Aburrá propuestos por el Proyecto Parques del Río, el tranvía de Ayacucho, las nuevas líneas de Metroplus en la Calle 30 y Avenida Oriental, la línea C del Metro, la reorganización del Transporte Público Masivo (TPM), así como las rutas de Encicla y la adecuación de los espacios para los peatones.

## Sección II

## Sistema Público y Colectivo

### Subsección 1

#### Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

**ARTÍCULO 304. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO PARA LA SUBZONA 3.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 66 y 458, numeral 1, literal a); el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro de la Subzona, existente y proyectado, que corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo al *Mapa 2. Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto y de conformidad con la siguiente tabla:

Polígono	CBML	Nombre	Subtipo Ordenador	Categoría	Orden	Jerarquía	Subcategoría	Dominio	Área Lote (M2)
Z3_CN4_4	10180290011	Parque de Villa Nueva	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	130
Z3_CN4_4	10180290011	Parque de Villa Nueva	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	130
Z3_CN4_4	10160510010	Parque de Boston	Parque	Parque recreativo	Local	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	245
Z3_CN4_4	10170080019	Parque de Los Ángeles	Parque	Parque recreativo	Local	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	362
Z3_CN4_4	10160360025	Parque de Boston	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	283
Z3_CN2_13	10160140030	Parque de Boston	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	219
Z3_CN2_13	10160010014	Parque de Boston	Parque	Parque recreativo	Local	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	218
Z3_CN2_13	10160010014	Parque de Boston	Parque	Parque recreativo	Local	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	218
Z3_CN2_13	10160080008	Parque de Boston	Parque	Parque recreativo	Local	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	207
Z3_CN1_2	10180080018	Parque de Villa Nueva	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	113
Z3_CN1_2	10180030009	Parque de Villa Nueva	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	1052
Z3_CN1_2	10190490012	Parque de La Candelaria	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	225
Z3_CN1_2	10180080018	Parque de Villa Nueva	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	113
Z3_CN1_2	10180030009	Parque de Villa Nueva	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	1052
Z3_CN1_2	10190490012	Parque de La Candelaria	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	225

Polígono	CBML	Nombre	Subtipo Ordenador	Categoría	Orden	Jerarquía	Subcategoría	Dominio	Área Lote (M2)
Z3_C3_8	10070020004	Parque de Guayaquil	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	278
Z3_C3_8	10190400001	Parque de La Candelaria	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	761
Z3_C3_8	10070020004	Parque de Guayaquil	Plaza	Plaza	General	Vecinal	Plaza	Privado	278
Z3_C3_8	10190400001	Parque de La Candelaria	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	761
Z3_C3_10	10060180006	Parque de San Benito	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	280
Z3_C3_10	10060180006	Parque de San Benito	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	280
Z3_C1_1	10010030005	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	118
Z3_C1_1	10010660029	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	378
Z3_C1_1	10010670022	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	59
Z3_C1_1	10010690008	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	63
Z3_C1_1	10010700003	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	201
Z3_C1_1	10010710026	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	144
Z3_C1_1	10010060020	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	2731
Z3_C1_1	10010070009	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	111
Z3_C1_1	10010200012	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	76
Z3_C1_1	10010350038	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	58
Z3_C1_1	10010500019	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	151
Z3_C1_1	10010510013	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	212
Z3_C1_1	10010720026	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	236
Z3_C1_1	10010040021	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	318
Z3_C1_1	10010060021	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	878
Z3_C1_1	10010050002	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	331

Polígono	CBML	Nombre	Subtipo Ordenador	Categoría	Orden	Jerarquía	Subcategoría	Dominio	Área Lote (M2)
Z3_C1_1	10010040004	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	310
Z3_C1_1	10010020002	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	374
Z3_C1_1	10010010002	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	904
Z3_C1_1	10010660029	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	378
Z3_C1_1	10010670022	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	59
Z3_C1_1	10010690008	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	63
Z3_C1_1	10010700003	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	201
Z3_C1_1	10010710026	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo activo	Privado	144
Z3_C1_1	10010720026	Parque de Prado	Parque	Parque recreativo	General	Vecinal	Parque recreativo pasivo	Privado	236

**Parágrafo.** El presente Decreto, precisa las del sistema de espacio público proyectado del Acuerdo 48 de 2014. De conformidad con la tabla contenida en el Documento Técnico de Soporte, los inmuebles localizados en el polígono de conservación Z3\_C1\_1, que fueron destinados a espacio público en el Plan de Ordenamiento Territorial, y que correspondan a edificios patrimoniales, deberán ser eliminados del Subsistema.

**ARTÍCULO 305. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO DE LA SUBZONA.**

1. El espacio público a generar al interior de la Subzona, deberá articular los espacios públicos existentes, mitigar el impacto de la vitalidad del centro entendido como el gran aglutinador de población durante el día por la concentración en la oferta de servicios, equipamientos y comercio con condiciones ambientales y funcionales adecuadas. Adicionalmente, deberá permitir la creación de un sistema continuo de conectividad a través de las subzonas, soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para el habitante. Finalmente, deberá configurar un sistema de espacios públicos locales inexistentes en algunas partes del macroproyecto en función de la nueva vivienda que se desarrollará en las zonas en transformación.
2. La malla de espacios públicos generales de la subzona está asociada al proyecto Parques del Río y a los ejes longitudinales y transversales que corresponden principalmente a las vías arterias y colectoras que integran toda el Área de Intervención Estratégica del Río de Sur a Norte y de Oriente a Occidente. Como tal, deberán ser espacios públicos prevalentemente lineales, que ofrezcan servicios a los sistemas de movilidad peatonal, de bicicletas y de transporte público. Serán espa-

cios de tránsito y de flujo que deben ofrecer sombra y condiciones de confort desde lo ambiental y áreas para localizar el amoblamiento asociado al transporte: paraderos, biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, basureras, bancas para descansar entre otros. Estas áreas deberán mejorar las condiciones funcionales de tránsito de la subzona donde se concentra la movilidad pública, la alta mixtura de usos y la localización de los equipamientos. Deberán conformar un sistema de avenidas con espacios generosos, buen amoblamiento y arborización significativa.

3. Es el espacio público local, que se dispone al interior de cada polígono de renovación urbana de la subzona y que se integra a nuevos espacios públicos en los suelos de consolidación, deberá vincularse al patrimonio y los equipamientos. Cuando se disponga al interior de las manzanas, deberá estructurar una malla de parques barriales que se articule al sistema general y atienda las necesidades de la vida de barrio donde la vivienda es el soporte de la vida urbana.
4. Serán espacios de esparcimiento, encuentro y recreación próximos a los núcleos de vivienda, prevalentemente verdes, con menor porcentaje de piso duro respecto al piso blando, con amoblamiento para el encuentro y con oferta diversificada para todos los grupos etarios. Deberán ser nodos complementarios de la estructura ecológica principal, mejorando las condiciones ambientales de los barrios. Con estos parques se pretende abrir la vida de la nueva vivienda a la ciudad y que las comunidades se integren a los espacios públicos próximos a su vivienda.

**ARTÍCULO 306. USOS Y APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS DE LOS INMUEBLES DEL ESPACIO PÚBLICO**

**PROYECTADO.** Para los predios localizados al interior del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro definido *Mapa 2. Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto, hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano, aplicará de manera transitoria lo establecido en los artículos 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Subsección 2**

**Subsistema de Equipamientos**

**ARTÍCULO 307. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de equipamientos de la Subzona, está conformado por los elementos existentes y proyectados, espacializados en el *Mapa 2. Sistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto y en los mapas *Estructura del Espacio Público y los Equipamientos*, de cada plan parcial. Para su intervención deberá cumplirse con las disposiciones de los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 308. LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.** Los equipamientos deberán localizarse sobre las áreas de cesión de los planes parciales o sobre el espacio público existente definidos por el presente macroproyecto. En todo caso, la localización final y destinación del equipamiento se determinará teniendo en cuenta los requerimientos de la comunidad y la estructura del espacio público aprobada en el presente macroproyecto.

**ARTÍCULO 309. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para la construcción de equipamientos en Unidades de Actuación, aplicarán las normas urbanísticas generales del Sistema de Reparto correspondiente al Plan Parcial. En consecuencia, cuando un equipamiento se localice al interior de una Unidad de Actuación Urbanística y esta tenga obligaciones a pagar en sitio, el planteamiento urbanístico se mantendrá, y por lo tanto, el titular de la licencia para la construcción del equipamiento, deberá efectuar los aportes correspondientes, según el sistema de reparto del presente Decreto, y el que se adopte para la respectiva Unidad de Actuación.

**ARTÍCULO 310. CRITERIOS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** Se propenderá por la implementación de equipamientos con tecnologías limpias, para la provisión como servicios públicos de recursos alternativos para las empresas, la vivienda y los usos complementarios a esta; que reduzcan las entradas y salidas de materiales y energía de la zona y por tanto, la lo-

gística de transporte. Para ello será importante determinar sitios apropiados para establecer:

1. Sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias y de recuperación de aguas grises en edificios, fábricas, centros comerciales, viviendas, colegios, etc.
2. Plantas de generación distribuida de energía térmica y eléctrica a partir de gas, solar y desperdicios.
3. Instalaciones de recuperación de materiales y energía a partir de residuos y subproductos.

Estos nuevos equipamientos se generarán con el fin de satisfacer las necesidades tanto de la nueva población como de la actual y deberán estar integrados al sistema de espacio público, que respondan a las necesidades de circulación, sin entorpecer el carácter recreativo, de encuentro y disfrute de las espacialidades públicas.

**Subsección 3.**

**Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble**

**ARTÍCULO 311. SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE DE LA SUBZONA 3.** Es aquel que integra y articula los Bienes de Interés Cultural –BIC– localizados al interior del Municipio de Medellín, declarados por la autoridad competente, tanto a nivel municipal, como Departamental y Nacional y sus zonas de influencia; define además los mecanismos para su mantenimiento, manejo, valoración y los procedimientos para futuras declaratorias a integrar al Subsistema. Comprenden aquellos elementos construidos y naturales, que en su expresión arquitectónica, urbanística y paisajística, poseen una significación y representatividad especial para la colectividad. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 133 y 458, numeral 1, literal c); el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble de la Subzona 3, se conforma según el *Mapa 7. Patrimonio*, que se protocoliza con el presente Decreto.

**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.

CBML	DIRECCIÓN	NOMBRE
10060020009	CR 054 049 085	Templo San Juan de Dios
10190460017	CL 050 043 064	Archivo Histórico de Medellín
10190450007	CL 051 045 057	Casa Barrientos
10160370001	CR 042 054 01	Casa Pedro Díaz La Torre
10190460017	CL 051 043 075/67	Casa Sede Adpostal
10190460014	CL 051 043 083/87	Casa Sede Censa (antes Cedecomputo)

CBML	DIRECCIÓN	NOMBRE
10190720008	CL 054 046 083	Casa Sede Confiar
10160250013	CL 052 040 146	Casa Sede Congregación Mariana
10190730002	CL 053 045 044/46	Casa Sede Salón Mariela
10170070001	CR 045 058 088	Colegio María Auxiliadora
10070320003	CL 049 055 013/29	Comando de Policía (antiguo Pedro Justo de Berrío)
10170220010	CL 059 045 060/70	Edificación barrio Los Ángeles
10070310002	CL 048 056 018	Edificación Harinera Antioqueña
10180030009	CL 054 046 052	Edificación Republicana Sede Congregación Mariana
10180160012	CL 057 045 129	Edificación sede Fomento y Turismo
10190280009	CL 046 049 098	Templo San José (Centro)
10190340004	CR 049 049 073	Edificio Seguros Bolívar
10190330005	CR 050 049 046	Edificio Erlinda
10160040017	CR 040 049 105	Edificio Comercial Plaza de Flores
10170220004	CR 045 059 077	Fundación Antioqueña para Estudios Sociales FAES
10130310023	CL 044 043 058	Hogar Geriátrico Mi Casa
10170280001	CL 059 A 039 054	Orfanato San José
10060250008	CL 051 056 A 076	Templo San Benito
10160130001	CL 050 039 052	Plaza de Flores
10130240004	CR 048 044 055/31	Templo San Antonio
10160220001	CR 040 051 024	Teatro Pablo Tobón Uribe
10190260022	CR 043 049 057	Sede Tecnológico CEIPA
10190510022	CR 049 052 117/123	Sede Club Unión
10160140028	CR 042 050A 012	Sede Pequeño Teatro
10170210002	CR 045D 059 01/39/43/47	Sede Teatro El Águila Descalza

b. Bienes de interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, con PEMP, Zona 3 Centro Tradicional.

POLIGONO	NOMBRE	BIEN DE INTERES CULTURAL NACIONAL - BICN	PEMP
Z3-C3_7	Parque de Bolívar	Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana	En Formulación Centro Tradicional
Z3-C3_8	Centro Tradicional + Guayaquil	Conjunto núcleo originario del Centro	En Formulación Centro Tradicional
		Templo de Nuestra Señora de la Candelaria	
		Templo de la Veracruz	
		Antiguo palacio Municipal, Sede Museo de Antioquia	
		Palacio de la Cultura "Rafael Uribe Uribe"	
		Edificio Carré	
		Edificio Vásquez	
Z3-C3_10	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	En Formulación Centro Tradicional
Z3-C3_11	Palacio de Bellas Artes	Palacio de Bellas Artes	En Formulación Centro Tradicional
Z3-C3_12	Conjunto Claustro San Ignacio	Iglesia de San Ignacio	En Formulación Centro Tradicional
		Claustro	
		Parainfo Universidad de Antioquia	
		Parque San Ignacio	

- c. Bienes de interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, con área de influencia definida, Zona 3 Centro Tradicional.

BIEN DE INTERES CULTURAL NACIONAL - BICN	AREA DE INFLUENCIA DEFINIDA	POLIGONO C3
Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana	Resolución 2236 2008	Z3-C3_7
Templo de Nuestra Señora de la Candelaria	Resolución 2236 2008	Z3-C3_8
Templo de la Veracruz		
Antiguo palacio Municipal, Sede Museo de Antioquia		
Palacio de la Cultura "Rafael Uribe Uribe"		
Edificio Carré		
Edificio Vásquez		
Estación Medellín - Cisneros	Resolución 2236 2008	Z3_C3_13
Claustro de San Ignacio (Comfama)		
Claustro de San Ignacio (Comfama)		
Paraninfo Universidad de Antioquia		
Parque San Ignacio		
Cementerio San Lorenzo	Resolución 2236 2008	Z3_C3_14
Templo del Sagrado Corazón de Jesús		

**ARTÍCULO 313. CRITEROS ADICIONALES DE MANEJO PARA LOS PREDIOS POR FUERA DEL ÁREA DE FORMULACIÓN DEL PEMP.** Sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, de acuerdo con su declaratoria, las condiciones de manejo generales para los predios antes mencionados son las siguientes:

- 1. Para los BICM:** Deberá definirse un Plan Maestro de Gestión que podrá ser formulado desde la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, previa celebración de convenios o contratos, con el fin de emprender acciones y estrategias de manejo a corto, mediano y largo plazo desde los aspectos físicos, financieros, normativos y de las alianzas público-privadas para garantizar el mantenimiento, conservación, intervención, sostenibilidad y control normativo sobre todos aquellos bienes patrimoniales declarados.
- 2. Para los integrantes del LICBIC:** En primera instancia, la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, mediante la suscripción de convenios o contratos podrá emprender la actualización del inventario de las edificaciones propuestas para ser declarados, para posteriormente efectuar un estudio de valoración de cada uno de ellos, estableciendo los valores y la significación cultural por los cuales serán declarados desde el ámbito municipal o nacional, según el caso.

En una segunda fase, deberá formularse un plan de gestión que defina las acciones y estrategias a corto, mediano y largo plazo, desde los aspectos físicos, financieros y normativos que garanticen su conservación y sostenibilidad en el tiempo. Una vez surtidos estas etapas, se presenta ante la entidad competente, para efectuar la respetiva declaratoria que los eleve a la categoría de BICM.

**ARTÍCULO 314. ESTRATEGIA INSTITUCIONAL PARA EL MANEJO, GESTIÓN Y CONTROL DEL SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.** Para la

implementación e intervención del subsistema de Patrimonio Cultural, se podrán celebrar convenios o contratos con la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas u otras entidades, dentro de los límites de sus funciones y competencias, que se encarguen de gestionar y ejecutar las acciones y proyectos estratégicos aquí formulados, que permitan garantizar la sostenibilidad y desarrollo urbano, social, económico y cultural de los sectores de conservación definidos.

Se impulsará la creación de un Consejo Asesor de Patrimonio Cultural, que podrá estar compuesto por las entidades públicas competentes en el manejo, regulación y gestión del patrimonio, tales como: la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Cultura Ciudadana, y la participación del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia, entre otros; con el fin de tener un cuerpo colegiado consultor para analizar, evaluar, gestionar y conceptuar acerca de prioridades de inversión, planificación, implementación y seguimiento de los proyectos estratégicos, valoración de inmuebles para nuevas declaratorias como BIC municipales, así como el estudio, revisión y aprobación de proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural.

**ARTÍCULO 315. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.**

Toda intervención que se pretenda efectuar en inmuebles declarados o valorados localizados dentro de las áreas afectadas y/o zonas de influencia de los BIC localizados en esta subzona, deberán cumplir con las normas y procedimientos establecidos en el respectivo PEMP que las determina, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la normativa nacional vigente.

Para cualquier proyecto o propuesta integral de actuación deberá contar, previo a la expedición de la respectiva licencia de construcción emitida por las curadurías urbanas, con una autorización o concepto favorable emitido por la dependencia o entidad designada para tal efecto, por parte de la autoridad competente para la Declaratoria.

**Subsección 4.**

**Subsistema de Servicios Públicos**

**ARTÍCULO 316. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA SUBZONA:** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, los planes parciales, para ser adoptados, deberán garantizar la factibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Para los demás instrumentos de planificación de la subzona, el Subsistema se compone a partir de las redes, áreas y elementos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y los planes sectoriales respectivos.

**ARTÍCULO 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.

**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, acuerdo con las certificaciones de factibilidad emitidas para efecto de la formulación del macroproyecto y que se anexan al Documento Técnico de Soporte.

**ARTÍCULO 319. DISEÑO DEFINITIVO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de

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

**ARTÍCULO 320. FAJAS DE SEGURIDAD EN ZONAS DE RIESGO TECNOLÓGICO.** Los retiros se encuentran espacializados en el *Mapa 2. Retiros* de la formulación de cada plan parcial y su manejo y dimensiones se regirá por lo establecido en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Subsección 5.**

**Subsistema de Movilidad**

**ARTÍCULO 321. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD.** En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 162 y 458, numeral 1, literal b); el Subsistema de Movilidad de la subzona 3, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo a las siguientes disposiciones y al *Mapa 04. Sistemas de movilidad*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

**ARTÍCULO 322. CRITERIOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LAS SECCIONES PÚBLICAS.** En desarrollo del artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, la cual se entenderá como la sección vial más los antejardines, asociada al espacio público existente o proyectado, se deberán tener en cuenta criterios desde el manejo ambiental y el diseño. Desde lo ambiental, estas secciones públicas serán enlaces complementarios de la estructura ecológica principal, además de aportar significativamente a la movilidad peatonal. Los criterios se listan a continuación y están asociados a la jerarquía y clasificación vial.

JERARQUIA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTAL
Vías Arterias y colectoras	1. Vías Arterias y colectoras en tratamiento de renovación.	Carriles tráfico mixto 3,25m Carriles tráfico mixto.Circulación de transporte público 3,50m Ciclorruta en doble sentido: 2,50 m mínimo En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15m) Separador (cuando aplique): variable Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo Franja de circulación: 3 m mínimo En las vías de esta jerarquía en las que la velocidad es de máximo 60 km/h las ciclorrutas tendrán segregación de entre 0,60 y 1 m cuando estén dispuestas sobre la calzada o en el separador (a ambos lados).	Se priorizan zonas verdes con vegetación que produzca sombra. Se tendrá zona verde como mínimo en un costado de la sección pública, de 2,5 m de ancho dispuesta sobre el espacio destinado a la franja de amoblamiento para las áreas de alta mixtura.

JERARQUIA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTAL
Vías Arterias y colectoras	1. A Vías Arterias y colectoras en tratamientos de conservación y consolidación.	<p>La sección pública se redistribuye bajo los siguientes criterios:</p> <p>Carriles tráfico mixto 3,25 m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo</p> <p>Franja de circulación: 2 m mínimo</p> <p>En las vías de esta jerarquía en las que la velocidad es de máximo 60 km/h las ciclorrutas tendrán segregación de entre 0,60 y 1 m cuando estén dispuestas sobre la calzada o en el separador. (a ambos lados).</p>	<p>La zona verde en lo posible deberá ser continua para facilitar la siembra de árboles de mayor porte.</p> <p>En su defecto se sugiere que la zona verde tenga como mínimo 5 m de longitud, Es importante que la siembra se disponga de manera que las copas de los arboles formen una cubierta de sombra continua.</p> <p>En los corredores con alta mixtura donde la actividad comercial no permite la continuidad de la zona verde se deberán manejar distancias de siembra acordes a las especies seleccionados para garantizar la continuidad de la sombra.</p> <p>En estos casos, la franja de amoblamiento será en piso duro con siembra en alcorques.</p> <p>*En el caso de no ser posible cumplir con estas dimensiones se podrá integrar la franja de amoblamiento con la de circulación, previo Visto Bueno de la Agencia de Paisaje y Patrimonio de Medellín</p>
	2. Con espacio público adyacente	<p>Carriles tráfico mixto 3,25 m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m</p> <p>Ciclorruta en doble sentido: 2,5 m mínimo</p> <p>En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15m)</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,5 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2 m mínimo</p> <p>Incluida dentro del espacio público adyacente dispuesto en ambos costados.</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado.</p> <p>Franja de amoblamiento: mínimo 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,0 m mínimo en el costado del espacio público adyacente; 3,0 m en el costado sin espacio público adyacente</p>	<p>Los arboles de gran tamaño se localizan en el Espacio público. Se debe adecuar el espacio público para tener áreas de circulación y zonas verdes adyacentes a los andenes de la sección vial y con árboles de gran talla y copa amplia, con el fin de generar sombra para el patón.</p> <p>El espacio público proyectado deberá tener como mínimo 10 m de ancho.</p> <p>La zona verde localizada sobre la franja de amoblamiento complementan la presencia del verde que complementa</p>

JERARQUIA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTAL
Vías de servicio	3. Vías de servicio	<p>Carriles tráfico mixto 3,00 m mínimo</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,5 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo a cada costado</p> <p>Antejardín: 3,00 m a cada costado.</p> <p>el antejardín se incluye solo en el tratamiento de renovación.</p>	<p>Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.</p> <p>Las secciones en renovación deberán priorizar el disponer de zonas verdes en la franja de amoblamiento para garantizar la sombra para los peatones</p> <p>Aun cuando estas vías no puedan ser enlaces complementarios de la estructura ecológica principal se sembrarán árboles de porte medio y bajo con el fin de garantizar las cualidades ambientales necesarias para el confort del peatón.</p>
	4. Con espacio público adyacente.	<p>Carriles tráfico mixto: 3,00 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,5 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2 m mínimo</p> <p>Incluida dentro del espacio público adyacente dispuesto en ambos costados.</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado.</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,0 m mínimo en cada costado.</p>	<p>Andenes de 3,5 m mínimo de ancho con árboles que produzcan sombra para el peatón, localizados sobre el nuevo espacio público.</p> <p>De esta manera estas secciones se constituyen como los nuevos enlaces de la estructura ecológica principal, con especies de árboles de diferente porte y con copas con forma diversa para garantizar siempre la continuidad del verde.</p>
	5. Vías de servicio prioritarias al peatón	<p>Calzada vehicular de 5,50 m compuesta por un carril vehicular para tráfico mixto de 3,0 m y una ciclorruta de doble sentido de 2,50 m</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,5 m mínimo a un costado y al otro costado 1,5 m mínimo.</p> <p>Franja de circulación: 3,0 m mínimo a cada costado.</p> <p>Antejardín 3,0 m a cada lado.</p> <p>La sección será toda al mismo nivel sin ningún obstáculo para permitir en caso de obstrucción del carril vehicular, el sobrepaso. Estas vías serán de una velocidad máx. de 30 km/h</p>	<p>Son aquellas vías que hacen parte de la red caminera, que a futuro podrían convertirse en vías exclusivamente peatonales una vez se haga el estudio de movilidad de detalle que soporte el cambio.</p> <p>Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.</p>
	6. Vías de servicio con ciclorruta	<p>Carriles de tráfico mixto: 3,00 m mínimo</p> <p>Ciclorruta de doble sentido: 2,50 m</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo a un costado y 1,50 m mínimo al otro costado</p> <p>Franja de circulación: 3,00 m mínimo</p> <p>Antejardín 3,0 m a cada lado.</p>	<p>Estas vías se conforman como nuevos enlaces ecológicos complementarios de la estructura ecológica principal.</p> <p>Se busca con las siembras producir sombra para el peatón y el ciclista.</p>

**ARTÍCULO 323. SECCIONES VIALES.** Las secciones viales específicas para cada vía de la subzona, acorde a la jerarquía y la clasificación, son las siguientes:

VIAS ARTERIAS Y COLECTORAS.

VIA	COSTADO	FC	CICLOR.	FA	CALZADAS					SEPARADOR	EP	CALZADAS					SEPARADOR	CALZADA		CARRIL 1	CARRIL 2	ANDEN			TOTAL	CATEGORÍA	
					CARRIL 1	CARRIL 2	CARRIL 3	CARRIL 4	CARRIL 5			CARRIL 1	CARRIL 2	CARRIL 3	CARRIL 4	CARRIL 5		CARRIL 1	CARRIL 2			CARRIL 3	FA	CICLOR.			F.C
Av. La Playa entre Cl 53 y Cra 57 - Av. Ferrocarriil	W	3		2,5	3,25	3,5	TPM			4,0		3,25	3,25	3,5	TPM			3	3	3			2,5	2,5	3	43,25	1
Av. La Playa entre Cra 43 - Girardot y Cra 40.	W	3,3		1,5	3	3					19	3	3									1,5		2,1		39,35	1A
Av. La Playa entre Cra 43 - Girardot y Cra 46.	W	3,3		1,5	3	3			4,7			3,5	3,5	TPM		7,20	ciclo ruta de 2,5	3	3	3		1,5		2,1		39,35	1A
Av. La Playa entre Cra 51 - Bolívar y Cra 54 - Cúcuta	W	3,2		1,5	3,5	3,5	TPM					3,5	3,5	TPM								2	2,5	2	21,8	1	
Calle 44 entre Cra 52 - Carabobo y Cra 53 - Cundinamarca	W	5		6	3,5	3,5			4,1			3,5	3,5									4	2,5	10,5	67,1	1A	
Calle 49 - Ayacucho entre Cra 55 - Tenerife y Cra 56 B	W	3		2,5	3,25	3,25																2,5		3	20,75	1	
Calle 50 - Colombia entre Cra 53 - Cundinamarca y Cra 56 A - Salamina	W	2	2,5	1,5	3,25	3,25	3,5	TPM														1,5		2	19,5	1	
Calle 57 - La Paz entre Cra 48 - Ecuador y Cra 51 Bolívar	W	2	2,5	1,5	3,5	3,25																1,5		1,7	16	1A	
Calle 57 - La Paz entre Cra 51 - Bolívar y Cra 57 - Av. Ferrocarriil	W	3	2,5	2,5	3,5	3,5																2,5		3	20,25	1	
Calle 58 - Echeverri entre Cra 49 - Venezuela y Cra 51 - Bolívar	W	3			3,75	3,75			2,9			3,8	3,8			2		2,9	3,8	3,8				3	43,9	1A	
Calle 58 - Echeverri entre Cra 51 - Bolívar y Cra 57 - Av. Ferrocarriil	W	3		2,5	3,5	3,5					24	3,5	3,5									2,5		3	49	1	
Calle 61 entre Cra 46 - Av. Oriental y Cra 49 - Venezuela	W	4,6			3,5	3,25																		4,6	16	1A	
Calle 62 entre Cra 46 - Av. Oriental y Cra 50 A - Balboa	W	4,5			3,25	3,5	TPM																	4,5	15,75	1A	
Calle 62 entre Cra 50 A Balboa y Cra 50 C - Popayán	W	8		2,5	3,25	3,5	TPM																	4	21,35	1A	
Carrera 43- Girardot entre Cl. 48 Pichincha - Cl 53 Maracaibo	N	2,8				3,25	TPM																		2,8	12,4	1A
Carrera 46 - Av. Oriental Entre Cl 47 Bombona - Cl 44 San Juan	N	2	2,5	1,5	3,5	3,25	TPM		4,3			3,65	3,25	MP				3,65	3,25	3,25		3,65	MP		3	43,1	1A



VIAS DE SERVICIO.

VIA	COSTADO		ANDEN			CALZADA				ANDEN			ANTEJARDIN	TOTAL SIN EP NI ANTEJARDIN	CATEGORIA
	W	N	FC	CICLOR.	FA	BAHÍA	CARRIL 1.	CARRIL 2.	CICLOR.	BAHÍA	F.A	F.C			
Calle 51 Boyacá entre Cra 52 Carabobo y Cra Cundinamarca 53	W		3		1,5		3					1,5		9	3
Calle 52 Calibío entre Cra 51 Bolívar-Cra 52 Carabobo	W		3		2,5		3,5	3,1 (incluye segregación)				2,9		18,5	3
Calle 53 Maracaibo entre Cra 40- Cra 46 Av. Oriental	W		1,8		1,5		3	3,50 (TPM)			1,5	1,8		13,6	3
Calle 59 Cuba entre Cra 46 San Martín- Cra 51 Bolívar	W		4,7				3,5 (TPM)	3,1 (incluye segregación)				4,7		16	3
Calle 60 Miranda entre Cra 46 San Martín -Cra 51 Bolívar	W		4,6				3,25					4,6		15,7	5
Calle 64 Belalcázar entre Cra 49 Venezuela -Cra 51 Bolívar	W		3,4			2,5	3,2		2,5			4		18,8	3
Calle 66 Manizales entre Cra 48 Ecuador-Cra 51 Bolívar	W		4,9				3,25					4,9		16,3	3
Carrera 42 Córdoba entre Cl 49 Ayacucho - Cl 53 Maracaibo	N		2,7		1,5		3,5		2			2,3		12	5
Carrera 46 San Martín entre Cl 58 Av. Echeverri- Cl 66 Manizales	N		2,6		2		3,25				2	2,6		15,95	3
Carrera 48 Ecuador entre Cl 54 Caracas - Cl 58 Av. Echeverri	N		3		1,5		3				1,5	3		15,5	3
Carrera 49 Venezuela entre Cl 54 Caracas - Cl 58 Av. Echeverri	N		2		1,5		3				1,5	2		13,5	3
Carrera 50a Balboa entre Cl 58 Av. Echeverri - Cl 66 Manizales	N		4,6				3,5 (TPM)					4,6		15,95	3
Carrera 52 Carabobo entre Cl 53 - Cl 58 Echeverri	N		3	2,5	2,5		3,5 (TPM)				1,5	2	10	18	5
Carrera 53 Cundinamarca entre Cl 45 Amador - Cl 50	N		2,9				3,25	3,1 (incluye segregación)				2,9		15,65	6
Carrera 53 Cundinamarca entre Cl 50 y Cl 52	N	3	3		2,5		3,25				1,5	3		16,75	6
Carrera 53 Cundinamarca entre Cl 53 y Cl 58	N	3	3		2,5		3,25				1,5	2	10	18,75	4
Carrera 54 Cúcuta entre Cl 45 y Cl 53 Av. Greiff	N		4,8				3,5 (TPM)					4,8		16,35	3
Carrera 54 Cúcuta entre Cl 53 Av. Greiff y Cl 58	N	3	3		1,5		3,5 (TPM)				2,5	3		22,75	3
Carrera 55 Tenerife entre Cl 50 Colombia -Cl 53 Av. Greiff	N		2,8		1,5		3,25				1,5	2,8		15,35	3

## Sección III

### Sistema de Ocupación

**ARTÍCULO 324. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA.** Para la subzona 3, el Sistema de Ocupación se conforma por las disposiciones del Subsistema Habitacional, la norma general de usos del suelo y los aprovechamientos y obligaciones en términos de índices de construcción, ocupación, alturas, retiros de construcción, estacionamientos y demás volumétricas y específicas asociadas al perfil urbano.

Las disposiciones referidas al Subsistema de Centralidades y Tratamientos, son las contenidas en el Acuerdo 48 de 2014.

Las normas que determinan los aprovechamientos y obligaciones en términos de los índices de construcción y áreas de cesión para espacio público y equipamientos, se definen a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios para cada Plan Parcial.

#### Subsección 1

##### Subsistema Habitacional

**ARTÍCULO 325. SUBSISTEMA HABITACIONAL PARA LA SUBZONA 3.** En concordancia con lo establecido en el artículo 214 del Acuerdo 48 de 2014, y con lo establecido en las líneas estratégicas del PEHMED 2020, el sistema Habitacional para la subzona 3 del macroproyecto Río Centro, se establece a partir de cuatro líneas:

1. **La población:** El componente social como determinante en la producción de vivienda, expone dos condiciones básicas producto de la caracterización de la población, tanto de la existente como de los nuevos residentes. La primera enfocada a la atención de las necesidades básicas mediante el producto arquitectónico de la vivienda y la segunda orientada a la asequibilidad del mismo.
2. **El entorno urbanístico y la arquitectura del conjunto:** Contenidos asociados a la escala intermedia, donde la vivienda aparece como parte del conjunto urbano, configura el tejido físico, social y económico de la ciudad. Propone la revisión del concepto de barrio, trascendiendo la idea de límite político administrativo a la estructura socio espacial donde se desarrolla la cotidianidad de la vida urbana y su relación con los instrumentos de gestión del suelo en áreas de renovación urbana.
3. **La unidad habitacional:** En respuesta a las múltiples necesidades de ciudad, el Macroproyecto debe considerar la posibilidad de ampliar la oferta de tipologías de vivienda en función de generar áreas óptimas para el desarrollo de las actividades cotidianas de la población, entendiendo cuál es el público objetivo y sus dinámicas, a través de la caracterización social y el mercado inmobiliario.

4. **Los mecanismos para la adquisición de la vivienda:** Ante la propuesta de Macroproyectos con grandes extensiones de suelo en tratamiento de renovación urbana, se debe considerar cuáles son las condiciones socioeconómicas de la población que vive en estos territorios y diseñar estrategias que asientan la adquisición de vivienda de manera equitativa y que este bien supla las necesidades reales de la población.

**ARTÍCULO 326. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE AC-TUACIÓN.** La gestión del Subsistema Habitacional de la Subzona, se regirá de conformidad con lo establecido en los artículos 219 a 229 del Acuerdo 48 de 2014

**ARTÍCULO 327. TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS A GENERAR.** Sin perjuicio de lo establecido en la Ley del respectivo Plan Nacional de Desarrollo y el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes tipologías de vivienda para la subzona.

#### Tipologías según el valor de la vivienda

1. **Vivienda de Interés Prioritario:** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMMLV).
2. **Vivienda de Interés Social:** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMMLV).
3. **Vivienda de Interés Social en Polígonos de Renovación Urbana:** En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los (135 SMMLV), sin superar los (175 SMMLV).
4. **Vivienda de Interés Prioritario en Polígonos de Renovación Urbana:** En el caso de programas y proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los (70 SMMLV), sin superar los (100 SMMLV).
5. **Vivienda No VIS:** Corresponde a la vivienda comercial superior a los valores definidos en este Decreto para la vivienda VIP y la vivienda VIS en cualquiera de las anteriores modalidades.

#### Tipologías según estándares de la vivienda

1. **Vivienda Flexible:** Enfocada a la adaptabilidad de la unidad habitacional de acuerdo a las necesidades específicas de los usuarios y al número de habitantes por hogar. Este tipo de vivienda permite acoplarse espacialmente a los requerimientos y formas de habitar del grupo familiar, entendiendo el espacio como un organismo renovable, acondicionado para el desarrollo de una vivienda digna que busca optimizar el espacio a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad al interior.

2. **Vivienda Progresiva Controlada:** Busca sanear el déficit habitacional a través del acceso a una vivienda básica que puede ser ampliada. Esta tipología busca potenciar la política pública, integrando diferentes estrategias de diseño de viviendas sociales progresivas controlada, mediante el uso materiales sustentables, y vinculando estrategias de organización comunitaria en diversas escalas.
3. **Vivienda Productiva de bajo impacto:** Aquella que permite lograr la integración del trabajo y la residencia en un solo inmueble, para que quienes no pueden acceder a las redes de trabajo del mercado, tengan la posibilidad de generar ingresos que les permita auto-sustentarse. Es necesario que exista la posibilidad de habilitar un espacio dentro de la vivienda, donde las personas puedan desarrollar labores comerciales.
4. **Vivienda Colectiva:** Corresponde a la tipología de vivienda que reconoce otra forma histórico-social de habitar la ciudad, en la que varios grupos familiares socio económicamente vulnerables acuerdan, asumiendo todos los gastos, compartir la misma unidad habitacional, reservando para cada familia un cuarto o varios espacios privados y compartiendo otros espacios comunes.

**ARTÍCULO 328. ESTÁNDARES DE LA VIVIENDA:** Para la generación de soluciones de vivienda adecuada que cumpla con los requisitos básicos de habitabilidad, deben considerarse las diversas dimensiones del hábitat, según su categoría, procurando dar cumplimiento a los postulados de la Observación General No. 4 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como a la normativa nacional y municipal vigente.

**ARTÍCULO 329. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE MANEJO.** Para la generación de soluciones de vivienda en la subzona 3, se aplicarán los siguientes criterios complementarios de manejo, sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y demás norma específica y reglamentaria.

## COMPONENTE POBLACIONAL

1. A partir de una caracterización de la población, se podrá identificar las condiciones generales para el diseño de los conjuntos habitacionales y su unidades, de tal forma que se logren proyectos integrales que conjuguen las necesidades poblacionales en términos urbanísticos, habitacionales y soportado en modelos de financiación que permitan generar una oferta amplia para la adquisición o renta de vivienda.
2. La vivienda en la subzona, deberá considerar la población vulnerable y definir estrategias y programas socioeconómicos que permitan que les permitan acceder a una solución de vivienda.
3. La población con discapacidad deberá ser identificada y caracterizada para ser atendida con viviendas acondicionadas para proporcionar mejores condiciones de accesibilidad.

4. Los proyectos habitacionales deberán reconocer las realidades socioeconómicas y territoriales de cada sector, desarrollando vivienda estudiantil, para grupos de tercera edad, jóvenes independientes o parejas jóvenes, con el fin de determinar otros modelos tipológicos para el conjunto, la unidad y los mecanismos de acceso a la vivienda.
5. Deberá caracterizarse la población, con el fin de establecer las formas de habitar, para efectos de la configuración espacial de la vivienda, la cual podrá comprender el desarrollo de espacios de trabajo y/o espacios de almacenamiento, según las necesidades identificadas.

## COMPONENTE URBANÍSTICO Y DE ARQUITECTURA DEL CONJUNTO

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

**ARTÍCULO 330. OBLIGACIÓN DE GENERACIÓN DE VIP Y VIS.** La obligación de vivienda Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- para los planes parciales que se formulan y adoptan con el presente macroproyecto, en ningún caso podrá ser pagada o destinada por fuera del Área de Intervención Estratégica MEDRio – Zona Centro. Los desarrollos inmobiliarios de las unidades de los planes parciales adoptados con el presente Decreto, deberán cumplir con la obligación para vivienda de interés prioritario VIP y para vivienda de interés social VIS, en las proporciones establecidas en el acápite correspondiente a cada uno de los planes parciales, en función del potencial de unidades de usos residenciales por Unidad de Actuación Urbanística, sin embargo será exigible solo al momento de licenciar la correspondiente unidad de actuación, en función de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciadas y en proporción a la obligación definida para cada Unidad.

**ARTÍCULO 331. CRITERIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIS Y VIP EN PLANES PARCIALES.** El cumplimiento de la obligación de vivienda VIS y

VIP estará supeditado a lo establecido en los artículos 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014 y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Cada Unidad de Actuación Urbanística, deberá pagar al interior del macroproyecto, como mínimo, el 50% de la obligación. Para esto podrá optarse por:
  - a. En la licencia de urbanización, podrá reservar el suelo al interior de la Unidad de Actuación Urbanística. En este caso, en la licencia, deberá especificarse el índice de construcción y la densidad para el suelo respectivo, en proporción al área reservada.
  - b. Construir las unidades de vivienda correspondientes a la obligación al interior del proyecto en la Unidad de Actuación Urbanística respectiva.
  - c. Licenciar simultáneamente con la Unidad de Actuación Urbanística, otro inmueble al interior del macroproyecto para el cumplimiento de la obligación.
2. En el caso de que no se cumpla con el 100% de la obligación con base en el numeral anterior, el porcentaje restante de la obligación, podrá cumplirse a través de la adquisición de derechos fiduciarios, aplicando la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.
3. En el caso de cumplimiento de la obligación a través de derechos fiduciarios, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat -ISVIMED-, el operador urbano o quienes hagan sus veces, garantizarán que las soluciones de vivienda a construir, se generen al interior del área del macroproyecto y en cualquier polígono de tratamiento, según los análisis de capacidad de acogida. En este caso, deberá estructurarse el esquema fiduciario, de tal forma que permita, al titular de la licencia, recuperar el aporte a la fiducia, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
4. A los suelos reservados o destinados, así como a las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP y VIS, deberán aplicárseles el derecho de preferencia a favor de la Administración Municipal, quien podrá ejercerlo directamente, a través del operador urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.
5. A los procesos de adquisición que adelante la Administración Municipal, el Operador Urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED-, le aplicarán las disposiciones del respectivo anuncio de proyecto, en aplicación de lo establecido en el artículo 489 del Acuerdo 48 de 2014. El cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario -VIP y de vivienda de interés social - VIS, no implica la transferencia gratuita de los inmuebles por parte del titular de la licencia.

6. En el caso de la reserva de suelo, el proyecto VIS y VIP deberá estructurarse de manera que permita que el titular de la licencia, participe y recupere el valor del suelo, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
7. En el caso de que el titular de la licencia opte por construir las unidades VIP y VIS correspondientes a su obligación, la Administración Municipal tendrá derecho de preferencia para su adquisición, para lo cual aplicarán los valores máximos establecidos por la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, para estas tipologías de vivienda.

**ARTÍCULO 332. RESERVA DE SUELO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIP Y VIS.** Cuando el pago de la obligación se haga efectivo bajo la reserva de suelo, se deberá seguir el siguiente procedimiento.

1. Se deberá calcular el 10% del área Neta urbanizable de la unidad de actuación urbanística, que corresponderá al suelo a reservar para el proyecto VIP y/o VIS. En ningún caso, el área a reservar podrá ser inferior a 120 m<sup>2</sup>. La obligación deberá cumplirse en unidades de vivienda.
2. Se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda según el área neta de la unidad de actuación urbanística de la siguiente manera:

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

3. El área calculada en el numeral 1, se multiplica por el resultante de la operación del numeral 2. El resultado es el número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el suelo a reservar, las cuales deberán especificarse en la licencia urbanística.
4. Al total de viviendas de la unidad de actuación, que aparece en la respectiva tabla de aprovechamientos del plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP/VIS calculadas en el numeral anterior.
5. Al final, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación, será distribuido de la siguiente manera:
  - d) Número de unidades VIP: Las calculadas en el numeral 3.
  - e) Número de unidades VIS: Las determinadas en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos
  - f) Número de viviendas No VIS: Las resultantes de la siguiente operación:

$$\frac{\text{Número total de viviendas según tabla de aprovechamientos} - \text{Número de unidades VIP} - \text{Número de unidades VIS}}$$

6. El número total de unidades de vivienda de la unidad de actuación urbanística, no podrá variar respecto al

definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos del plan parcial.

**Parágrafo.** La reserva de suelo no podrá generarse sobre los ejes de movilidad principales, identificados en el capítulo correspondiente a las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general.

**ARTÍCULO 333. SEGUIMIENTO Y CONTROL AL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA VIP Y VIS.** La Subsecretaría de Control y Gestión Territorial velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la obligación VIS y VIP. Los suelos reservados para vivienda VIS y VIP, las unidades de vivienda licenciadas y el número estimado de soluciones habitacionales que albergará cada plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación y el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - IS-VIMED-, velarán por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

## Subsección 2.

### Usos del suelo y obligaciones

**ARTÍCULO 334. USOS DEL SUELO.** Los usos del suelo establecidos para la subzona 3, parten de dar cumplimiento al artículo 240 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, que promueve los objetivos establecidos del marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible y el subsistema de centralidades y que adicionalmente esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

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

Los usos para cada uno de los polígonos de la subzona 3, serán los establecidos en los artículos 243, 244 y 245 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

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

**ARTÍCULO 335. CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO.** Según lo establecido en el artículo anterior y dando consecuencia al Plan de Ordenamiento Territorial, las categorías generales de usos del suelo para este Macroproyecto son las mismas que se establecen y definen en el Título II, Capítulo II, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014, sobre el régimen de interrelaciones entre áreas y categorías de usos.

**ARTÍCULO 336. PROTOCOLOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS.** Dando cumplimiento a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, este Macroproyecto incluye la aplicación de Protocolos Urbanísticos y Ambientales, entendidos como el instrumento de control establecido por el Plan, para viabilizar la localización de las actividades económicas que pueden generar impactos negativos al uso residencial, resolviendo técnicamente las condiciones de funcionamiento de la actividad, en relación con los impactos ambientales y urbanísticos y propendiendo por mantener una calidad ambiental urbana adecuada en dichas áreas, en el marco del principio de la responsable mezcla de usos que contribuyan a la animación de la escena urbana, al intercambio social y a la sostenibilidad.

La normativa para estos protocolos se establece en el Título II, Capítulo III, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014 e incorporará la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

**Parágrafo.** Sólo se permitirá la permanencia de la actividad con localización de nuevas empresas industriales utilizando la infraestructura existente

**ARTÍCULO 337. CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES.** Para los efectos del macroproyecto se adoptan las siguientes categorías de actividades.

**1. Actividades establecidas:** Son las correspondientes a las establecidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, a las cuales se les reconoce el derecho de permanencia en el sector en aplicación del artículo 236 y el literal f del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014. En el uso industrial existente, se podrán localizar otras empresas industriales siempre que cumplan con las exigencias previstas en el protocolo ambiental y urbanístico -PAU-.

**2. Actividades Nuevas:** Son las actividades que generará el desarrollo al interior de la subzona, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 338. INTERRELACION DE ACTIVIDADES Y PERMANENCIA DE LAS ACTIVIDADES.** Para la interrelación de las actividades en los polígonos del área de planificación, se aplicarán los siguientes criterios de interrelación.

1. Las actividades establecidas deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental respectivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.

2. Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas será posible siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.
3. Quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas internas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.
4. Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para la respectiva actividad, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

**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 renovación:** las obligaciones urbanísticas en los planes parciales para los polígonos de renovación urbana se cumplirán acorde a lo establecido en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan. En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como la forma establecida para cumplirlas, no podrán modificarse, con independencia de que se licencien menos metros cuadrados, de los habilitados normativamente.
2. **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.
3. **Obligaciones urbanísticas en polígonos de conservación:** las obligaciones urbanísticas podrán ser pagadas en dinero acorde a lo establecido en el PEMP respectivo, una vez se adopte, o en su defecto, de

conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso corresponderá al operador priorizar la destinación de dichas obligaciones dentro del área del Macroproyecto.

4. **Obligaciones urbanísticas en predios de las AME:** Las obligaciones urbanísticas generadas por el licenciamiento de las Áreas de Manejo Especial – AME, serán invertidas en el macroproyecto, dichas obligaciones serán destinadas por el operador urbano, acorde al modelo de ocupación definido.

**ARTÍCULO 340. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL PROYECTO PARQUES DEL RÍO MEDELLÍN.** En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero y destinadas por el operador urbano al Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

**Parágrafo.** Las obligaciones urbanísticas destinadas al Proyecto Parques del Río, no podrán exceder el 50% del total. En el caso de los proyectos y unidades de actuación o gestión que deban compensar sus obligaciones en dinero, en un porcentaje superior, el excedente será destinado por el operador urbano al espacio público y los equipamientos en suelos de consolidación y conservación de la Subzona 3 - centro tradicional.

**ARTÍCULO 341. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS VIP y VIS.** Las obligaciones urbanísticas de los proyectos VIP y VIS por fuera de los polígonos de Renovación, que no cumplan con los requisitos del artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, serán compensadas en dinero y destinadas al Subsistema de Espacio Público y Equipamientos, dentro de las áreas priorizadas por el Operador Urbano.

**ARTÍCULO 342. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SOBRE RETIROS DE QUEBRADA.** Acorde a lo establecido en el Art. 313 numeral 3 del Acuerdo 48 de 2014, podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, los siguientes tramos en el área de retiro.

POLÍGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACION DE LA CESIÓN
Z3_R_13 Estación Villa	La Loca	Media	La manzana localizada entre las Carreras 52 y 53 y las calles 56 y 57

### Subsección 3.

#### Normas volumétricas, específicas y del Perfil Urbano General

**ARTÍCULO 343. CRITERIOS DE APLICACIÓN NORMATIVA.** La aplicación de las normas de la presente sección, tendrá lugar según los siguientes criterios:

1. Cualquier asunto no reglamentado por las siguientes normas, le serán aplicables lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la norma específica que lo reglamenta.
2. Los planes parciales formulados, adoptados y vigentes, continuarán con la norma establecida en el decreto municipal que lo adoptó, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación, según lo establecido por el artículo 464 del Acuerdo 48 de 2015.

3. A los predios ubicados en tratamiento de conservación, le será aplicada la norma establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- correspondiente.
4. Aquellos predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento Área para Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo –API-, que cuenten con Plan maestro y adoptado con Acuerdo 46 de 2006, le aplicará la norma establecida en dicho instrumento, de igual manera aplicará lo regulado por los Planes Maestros que se formulen con el Acuerdo 48 de 2014.
5. A las Áreas de Manejo Especial –AME- identificadas por este Macroproyecto al interior de los polígonos con tratamiento de renovación urbana, les aplicará lo referente a actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción, así como las normas volumétricas establecidas para los polígonos de Consolidación en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas reglamentarias. No serán aplicables las normas que se hayan generado de manera específica para los polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 4.

**ARTÍCULO 344. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO.** Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, la ocupación mínima, en todos los casos, será del **30%** del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.

En los polígonos con tratamiento urbano de Consolidación no habrá exigencia de ocupación mínima.

Para todos los polígonos de la subzona, los índices máximos de ocupación serán los establecidos por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282.

**ARTÍCULO 345. ALTURA.** La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación al interior de la subzona 3, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. La altura máxima de las edificaciones localizadas sobre los ejes viales de la *Tabla Ejes viales estructurantes*, de la presente subsección, no podrá superar los 25 pisos.
2. La altura máxima de las edificaciones que no se encuentren localizada sobre los ejes viales de la *Tabla*

*Ejes viales estructurantes* de la presente subsección, será de dos punto cinco (2,5) veces la sección pública de la vía (calzada, zona verde o franja de amoblamiento y andén), más el antejardín y/o retiro adicional a eje de vía. En ningún caso, se podrá contabilizar para la definición de la altura, la franja de espacio público existente o proyectado.

3. En todos los casos, para efectos del retroceso de la edificación en relación al paramento, se aplicará lo establecido por el numeral 5 del artículo 354 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no supere los límites de altura establecidos en los numerales 1 y 2 del presente artículo.
4. En los polígonos con tratamiento urbano de Conservación nivel 1 y 3, aplicará las normas de altura establecidas por el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP- correspondiente. En los tratamientos de Conservación nivel 2 aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.
5. Para los polígonos con tratamiento urbano de Consolidación Nivel 4, aplicarán las alturas establecidas en el Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique.
6. En los polígonos con tratamiento de Consolidación se aplicará, además de lo establecido en el presente artículo, lo señalado por el artículo 341 del Acuerdo 48 de 2014 “Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.”.
7. En ningún caso podrán superarse los aprovechamientos por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios para el respectivo plan parcial, salvo que el titular de la respectiva licencia adquiera los derechos adicionales de que trata el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.
8. En todo caso, se tendrá en cuenta el Decreto Municipal 266 de 2006, sobre la reglamentación de la Aeronáutica Civil o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 346. EJES VIALES ESTRUCTURANTES.** Se consideran ejes viales estructurantes al interior de la subzona, los siguientes:

	Nombre vía	Nomenclatura	Jerarquía	Tratamiento	N° pisos plataforma
CARRERAS	Cr. 40	Cr. 40	Colectora	CN	3
	Pichincha	Cr. 43	Arteria	CN	3
	Av. Poblado	Cr. 43A	Arteria	R	5
	Cr. 45	Cr. 45	Arteria	CN	3
	Av. Oriental	Cr. 46	Arteria	CN	5
	Palacé	Cr. 50	Colectora	R	5
	Bolívar	Cr. 51	Colectora	R	5
	Carabobo	Cr. 52	Colectora	R	3
	Cundinamarca	Cr. 53	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 54	Servicio	CN	3

	Nombre vía	Nomenclatura	Jerarquía	Tratamiento	N° pisos plataforma
CARRERAS	Cúcuta	Cr. 55	Servicio	R	3
	Av. Ferrocarril	Cr. 55	Arteria	CN - R	5
	Av. Regional	Cr. 62	Arteria	CN - R	5
	Autopista Sur	Cr. 63	Arteria		
	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	R	5
	Cr. 65	Cr. 65	Arteria	R	5
CALLES	Pintuco	Cl. 29	Arteria	R	5
	Av. 30	Cl. 30	Arteria	R	5
	Cl. 31	Cl. 31	Arteria	R	3
	Cl. 34	Cl. 34	Servicio	R	3
	Cl. 36	Cl. 36	Arteria	R	5
	Av. 33	Cl. 33 - Cl. 37	Arteria	R	5
	Cl. 38	Cl. 38	Arteria	R	5
	Los Huesos	Cl. 41	Colectora	R	5
	Av. San Juan	Cl. 44	Arteria	CN - R	5
	Maturín	Cl. 46	Servicio	CN	5
	Colombia	Cl. 50	Arteria	CN - R	3
	Boyacá	Cl. 51	Servicio	CN - R	3
	Av. La Playa	Cl. 52 - Cl. 53	Arteria	CN - R	5
	Perú	Cl. 55	Servicio	CN - R	3
	La Paz	Cl. 57	Arteria	CN - R	3
	Echeverri	Cl. 58	Arteria	CN - R	5
	Cl 72	Cl 72	Servicio	R	3

**ARTÍCULO 347. PARAMENTALIDAD URBANA.** En los polígonos con tratamiento de Renovación urbana y Consolidación, deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada de los ejes viales de la *Tabla Ejes viales estructurantes*, del artículo anterior. En consecuencia, el área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial o del lote en los polígonos de consolidación, no podrá localizarse hacia la fachada de dichos ejes, a menos de que se exija antejardín o retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo a las secciones viales definidas en el *Mapa 02 de proyectos viales y secciones viales* de la formulación de cada plan parcial.

**ARTÍCULO 348. PLATAFORMA.** Es 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.

**ARTÍCULO 349. CONFORMACIÓN DE PLATAFORMA.** La conformación de plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los ejes viales de la *Tabla Ejes viales estructurantes* de la presente subsección.

Para los polígonos con tratamiento de Conservación 1 y 3, se aplicará lo establecido en el respectivo PEMP, sobre esta materia, una vez adoptado.

La plataforma será opcional al interior de los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 4 en la Subzona 3.

**ARTÍCULO 350. CARACTERÍSTICAS DE LA PLATAFORMA.** Todas las plataformas, independientemente de

su ubicación, deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En ninguno de los niveles que conforman la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.
2. En ningún caso, la plataforma podrá alcanzar menos de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística del plan parcial o del lote en tratamiento de consolidación.

**ARTÍCULO 351. PLATAFORMA EN LOS EJES VIALES ESTRUCTURANTES.** Se permitirá plataforma con una altura de hasta cinco (5) pisos o veinte (20) metros, en las edificaciones localizadas en los ejes viales a los que se les defina dicha altura en la *Tabla Ejes viales estructurantes* de la presente subsección, que ocupen hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación.

Cuando la plataforma ocupe más del 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación, la plataforma no podrá alcanzar una altura mayor a tres (3) pisos o doce (12) metros.

**ARTÍCULO 352. CONTINUIDAD DE LA PLATAFORMA.** Se deberá garantizar la continuidad de la plataforma, como

mínimo, en un 80% de la longitud de la Unidad de Actuación Urbanística del plan parcial o del lote en tratamiento de consolidación, 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); 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. En esta área libre se podrá generar el acceso a nivel descubierta de parqueaderos o en desnivel, en cuyo caso estará cubierto por una losa que cumplirá con las mismas características del área libre. No se podrá localizar parqueaderos en superficie.

**Parágrafo.** En ningún caso, el área libre conformada por el 20% restante para garantizar la paramentalidad urbana por medio de la continuidad de la plataforma, podrá tener una longitud menor a tres (3) metros, ni mayor a doce (12) metros de frente.

**ARTÍCULO 353. ZÓCALO URBANO.** 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.

**Parágrafo.** Los edificios icónicos singulares, entendidos como aquellos que por su localización estratégica dentro del Macroproyecto, por su destinación y características arquitectónicas, se pueden convertir en un símbolo de ciudad; podrán excepcionar la norma tipológica en lo concerniente a las características de la plataforma y el zócalo urbano en ejes viales de obligatoria conformación de plataforma, siempre que cumplan con las siguientes características.

1. El edificio solo podrá estar localizado sobre uno de los ejes principales descritos en el la presente sección, en intersección con una vía principal o sobre el corredor del Río.
2. Deberá tener frente a un elemento del espacio público definido por el macroproyecto.
3. Deberá ser un edificio mixto y solo podrá aplicar los aprovechamientos establecidos en el Sistema de Reparto equitativo de cargas y beneficios para la Unidad de Actuación Urbanística.
4. No podrá emplear la máxima ocupación definida para la UAU.
5. No podrá ser un desarrollo colindante, siempre deberá garantizarse área libre.

**ARTÍCULO 354. ZÓCALO URBANO EN LA SUBZONA 3.** En aquellos ejes viales de los que trata la *Tabla Ejes viales estructurantes*, de la presente subsección, que se encuentren dentro de la Subzona 3 se deberá contar con un zócalo urbano en el primer piso, como mínimo. En caso de que sobre esos ejes viales se localicen lotes en polígonos con tratamiento de Consolidación con área de uso de baja mixtura, deberá cumplirse con el zócalo urbano según la intensidad de usos establecidos por el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.

En todo caso, se cumplirá con la Tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 355. 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.

**ARTÍCULO 356. RETRANQUEO Y CARACTERÍSTICAS.** Es el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

Cuando se generen retranqueos mediante el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, este deberá ser de mínimo dos (2) metros. El espacio generado por el retranqueo no podrá cerrarse con elementos fijados y permanentes. En los casos en que el desplazamiento sea de la torre con relación al paramento de la plataforma, el retranqueo será de mínimo dos (2) metros, el cual será opcional, siempre y cuando esté cumpliendo con el retiro a eje de vía.

**ARTÍCULO 357. RETIRO A LINDERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para efectos de la presente reglamentación, se entiende por linderos la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística (UAU) en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

En polígonos con tratamiento de Renovación urbana, las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup>, deberá dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.

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

En los sectores donde no es obligatorio el cumplimiento de la plataforma y ésta no fue conformada, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.

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.

Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000m<sup>2</sup> y colinde con un Área de Manejo Especial –AME–, en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero, sino que se le aplicará el retiro a las AME establecido en la presente reglamentación.

**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.

**Parágrafo 2.** No se exigirá éste retiro a las edificaciones que no cuenten con plataforma, siempre y cuando estas edificaciones no utilicen cerramientos perimetrales, sino que el desarrollo urbanístico y arquitectónico haga las veces del cerramiento, generando patios interiores. De igual manera no se le exigirá el retiro antes mencionado a las Unidades de Actuación Urbanística localizadas al interior de una misma manzana que no generen cerramientos, sino que la conformación de las edificaciones haga sus veces, de tal manera que se generen centros de manzana conformados como áreas libres privadas o espacio público.

**ARTÍCULO 358. RETIRO ENTRE FACHADAS.** En todos los casos, los retiros entre fachadas aplicables, son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y demás normas específicas.

**ARTÍCULO 359. RETIRO A EJE DE VÍA.** 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 *el mapa 02 de proyectos viales y secciones viales* de la formulación de cada Plan Parcial. 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.

En los polígonos con tratamientos de Consolidación las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cinco (5) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11,00 m.) a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en la tabla del Artículo 280. Tabla de Aprovechamientos y cesiones públicas

Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once metros (11,00 m.) y se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

La altura máxima para la generación de un retranqueo adicional a los establecidos en presente subsección, será de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional. Este retranqueo adicional se dejará a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación. La altura adicional corresponderá a tres (3) veces la dimensión del retroceso adicional, sin superar las alturas de que trata la presente sección.

Tanto en las edificaciones que cuente con la conformación de plataforma y torre, como aquellas que no, el retiro a eje de vía se le aplicará a la torre.

Cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano (mínimo de 3 pisos o doce metros (12,00 m.) de altura), el retiro de once metros (11,00 m.) metros al eje de la vía, se cumplirá a partir de la torre. En el área de macroproyecto en las subzonas 1 y 3, se podrá considerar hasta 5 pisos o veinte metros de altura (20,00 m). El retiro entre edificaciones será considerado desde el eje de la sección pública, entendido como la mitad de la distancia entre paramentos incluyendo el espacio público.

**ARTÍCULO 360. RETIRO A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME.** Para las diferentes tipologías de AME de cada plan parcial, aplicarán las siguientes disposiciones referidas al Retiro.

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

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

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

**2. Retiro a AME Equipamientos:** Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

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

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

**3. Retiro a AME conformada por estaciones de servicio de gasolina.** Cuando una UAU limite por alguno

de sus costados con una Estación de Servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma. Dicho retiro será tratado como zona verde y contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público, también se podrá generar en este retiro el acceso vehicular descubierto a la edificación o a los parqueaderos.

- 4. Retiro a AME edificaciones consolidadas.** Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME que cuente o no con posibilidad de desarrollo, según lo reglamentado por el presente macroproyecto, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

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

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

**ARTÍCULO 361. ESPACIO AL INTERIOR DE MANZANAS EN PLANES PARCIALES.** Los nuevos desarrollos urbanísticos, al interior de una Unidad de Actuación Urbanística, que conformen un patio interior de un área que represente, por lo menos, el 30% del área neta de la UAU, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes libres recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior mediante pasajes peatonales. Estos pasajes peatonales deberán tener una amplitud mínima de doce (12) metros y deberán permitir el libre acceso a la comunidad.

**ARTÍCULO 362. PARQUEADEROS.** Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. Para lo relacionado a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos, se aplicará lo establecido en la norma específica reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial.

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

1. Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, sin que ello contabilice para índice de construcción, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración.

2. Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos dos niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción, en concordancia con el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no se localicen sobre fachadas, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebrada, tengan destinación de vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.
3. En ningún caso serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.
4. Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótanos y semisótanos y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT.
5. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público existente o proyectado y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía. A menos que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso accederá por esta independiente de que cuente con espacio público o no. Adicionalmente se deberá cumplir con lo establecido en la presente subsección en lo referente a fachadas del presente decreto, con relación al espacio público.
6. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

**ARTÍCULO 363. PARQUEADEROS EN SUBSUELO PÚBLICO.** Se podrán localizar parqueaderos en el subsuelo de vías, plazas o espacios públicos localizados al interior de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Estos parqueaderos no podrán ser enajenados, pero sí podrán ser entregados a particulares para su administración y manejo mediante figuras como la concesión, comodato o cualquiera de los contratos derivados del aprovechamiento económico del espacio público, en aplicación de la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

Para la aplicación de este artículo, deberá solicitarse licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación, o en quién recaiga esta competencia, previa obtención de la licencia urbanística, según lo establecido por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 364. TRATAMIENTO DE FACHADA.** 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. Cuando las edificaciones cuenten con la conformación de plataforma y torre, se cumplirá con las mismas determinaciones.

**ARTÍCULO 365. EMPATES ENTRE FACHADAS.** Es la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes, con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes. Para su diseño se tomarán como referencia, elementos horizontales de los voladizos, cornisas, retrocesos, techos, vanos, pórticos, plataformas, entre otros; buscando la armonía entre las edificaciones y el espacio público y la estética urbana.

En todo caso, las nuevas edificaciones pueden superar las alturas de las edificaciones existentes colindantes, siguiendo lo establecido en la presente sección, y respetando lo establecido en el artículo 146 "Norma de colindancia a edificaciones culturales.", del Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 366. CERRAMIENTOS.** 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, localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana. 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.

**ARTÍCULO 367. CONEXIONES AÉREAS ENTRE EDIFICACIONES.** Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada Unidad Actuación Urbanística podrán contar, con conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel, siempre y cuando cuente con licencia de intervención y ocupación del espacio público.

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.

**ARTÍCULO 368. AUTORIZACION PARA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO AÉREO.** Sin perjuicio de lo establecido en la reglamentación sobre aprovechamiento económico del Espacio Público, 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.

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.

## CAPÍTULO III

### SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA SUBZONA 3

**Sección I**

**Disposiciones Comunes a los instrumentos del Subsistema**

**ARTÍCULO 369. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS AL INTERIOR DE LA SUBZONA 3.** Los instru-

mentos de planificación complementaria de la subzona, comprende aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes; y aquellos que fueron formulados con el macroproyecto y que son objeto de adopción con el presente decreto, tal como lo muestra la siguiente tabla y el *mapa 12. Instrumentos de Planificación Complementaria* del Diagnóstico aquí protocolizado:

POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan parcial Z3_R_13	Estación Villa	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_14	San Benito	--	Formulado por el macroproyecto
Plan parcial Z3_R_16	Guayaquil	Z3_R_3 Guayaquil Manzana	Adoptado y vigente Decreto 1222 de 2005
PEMP Z3_C1_1	Prado Centro		Formulado por el Macroproyecto
PEMP Z3_C3_10	Casa natal Francisco Antonio Zea		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_11	Palacio Bellas artes - Boston		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_7	Parque Bolívar		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_12	Paraninfo Universidad de Antioquia		Formulado por el macroproyecto
PEMP Z3_C3_8;	Centro tradicional – Museo de Antioquia, Plaza de Botero, Plazuela Nutibara, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de Veracruz.		Formulado por el macroproyecto

**ARTÍCULO 370. ARMONIZACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.** En aplicación de lo dispuesto en el literal g, del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a la necesaria armonización entre los instrumentos de planificación complementaria, en el polígono denominado en el Acuerdo 046 de 2006 como Z3\_API\_18, se aplicará la normativa establecida por el Acuerdo 48 de 2014, para el polígono Z3\_CN2\_15.

**ARTÍCULO 371. DETERMINANTES PARA LA REVISIÓN Y REFORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS ADOPTADOS.** Para la revisión, ajuste y/o reformulación de los instrumentos de planificación complementaria, de la subzona 3, el Departamento Administrativo de Planeación y formuladores, aplicarán las siguientes determinantes:

**Determinantes para la reformulación y revisión de planes parciales**

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		REFORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<b>CONDICIONES GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS CON EL MACROPROYECTO.</b>					
Z3_R_13 Estación Villa	La norma base del plan parcial será la definida para el polígono luego del reparto a escala general del Macroproyecto.  Se podrá modificar la vocación, más no la categorización (general o local) de los espacios públicos propuestos, definida por el Macroproyecto.	No se podrá modificar el modelo de ocupación definido por el Macroproyecto para el plan parcial.  No se podrá modificar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial.	Promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar las densidades establecidas para el polígono luego del reparto a escala general.  Se deberán mantener los porcentajes de usos definidos por el POT para el polígono de tratamiento.	Se podrá modificar el modelo de ocupación del plan parcial en cuanto a la localización del espacio público local, en ningún caso se podrá modificar el sistema estructurante de espacio público definido por el Macroproyecto y lo localización de las vías, acorde a lo establecido por el Departamento Administrativo de Planeación.	No se puede realizar reparto a escala general del Macroproyecto.  No se podrá modificar el sistema de espacio público general establecido por el Macroproyecto.
Z3_R_14 San Benito	Modificar la localización del espacio público local, siempre que se mantengan las áreas (m2) establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala del plan parcial.	No se podrán variar las obligaciones de vivienda VIP y VIS calculadas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.  No se podrán variar las condiciones establecidas para el pago de la obligación de la vivienda VIS y VIP.	Las obligaciones urbanísticas que se generen en dinero, en un máximo 50% deberán disponerse en el proyecto parques del río Medellín.  Las obligaciones urbanísticas a pagar en sitio para la generación de espacio público deberán mantener como mínimo la misma proporción establecida al momento de la formulación del plan parcial.	Se podrá redistribuir la sección vial, siempre que cumplan con las condicionantes desde la estructura ecológica a las zonas verdes del sistema de movilidad.	Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.  El área de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.  Las obligaciones urbanísticas que se generen en dinero, máximo en un 50% deberán disponerse en el proyecto parques del río Medellín.

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		REFORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
<p>Z3_R_13 Estación Villa</p> <p>Z3_R_14 San Benito</p>	<p>Redistribuir la sección vial, siempre que se no se modifique el total de la sección pública y se mantengan las condicionantes desde la estructura ecológica y las zonas verdes del sistema de movilidad.</p>	<p>No se podrán variar los factores de convertibilidad de usos.</p> <p>No se podrán variar los aprovechamientos base para la venta de derechos de construcción.</p> <p>No se podrá modificar la delimitación de las UAU.</p> <p>No se podrán eliminar, adicionar o modificar las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.</p> <p>No se podrán modificar las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general definidas por el Macroproyecto.</p> <p>No se podrán modificar las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p> <p>Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística</p>	<p>Deberán incluirse las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas, según lo establecido por el POT y el Macroproyecto.</p> <p>Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística</p> <p>Para los polígonos Z3_R_18, Z3_R_19 y Z4_R_38 se mantendrá la obligación de construcción de infraestructura de redes de servicios públicos por fuera del plan parcial, además deberán estar incluidas en las simulaciones urbanístico-financieras del plan parcial.</p> <p>Los polígonos Z3_R_13 (Manzana localizada entre la Carrera 52 y 53 y las calles 56 y 57 – Quebrada la Loca) podrá pagar parte de las obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada según lo establecido en el presente Decreto.</p> <p>Será Aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>Se podrán convertir edificabilidad exclusivamente de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda sin superar la intensidad de usos establecidas en el Artículo 297 del Acuerdo 048.</p> <p>Se deberán identificar las unidades de actuación urbanísticas que fueron desarrolladas y descontar la edificabilidad que se les fue asignada por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>		
<b>CONDICIONES GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES VIGENTES.</b>					
<p>Z3_R_16 Guayaquil (Acuerdo 048 de 2014). Plan parcial aprobado: Guayaquil polígono y Guayaquil Manzana – Z3_R_3</p>	<p>En el caso de revisarse el plan parcial aplicaran las condiciones normativas establecidas en el POT con el que se adoptó el plan parcial.</p> <p>Redefinir los sistemas de espacio público y movilidad, siempre que se mantengan las áreas establecidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial</p>	<p>No se podrá modificar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.</p> <p>Se deberá conservar el modelo de ocupación definido para el plan parcial desde los sistemas públicos.</p>	<p>Se deberá promover el modelo de ocupación de crecimiento hacia dentro, por lo cual se deberán garantizar mínimo el 30% de las densidades establecidas por el POT.</p> <p>La norma aplicable para el polígono será la establecida en el Art. 280 del POT.</p> <p>El área mínima de planificación será la totalidad del polígono de tratamiento, en ningún caso podrán incluirse áreas de polígonos colindantes.</p>	<p>Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.</p> <p>Deberán considerarse los nuevos sistemas de transporte público en relación con el área de planificación.</p> <p>Integrar la propuesta de espacio público con la estructura ecológica principal y los ejes transversales y longitudinales propuestos por el Macroproyecto</p>	<p>No se puede realizar reparto a escala general del Macroproyecto.</p> <p>No se podrá modificar el sistema de espacio público general establecido por el Macroproyecto.</p> <p>No se podrá considerar la venta de derechos de construcción en el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>

PLAN PARCIAL	REVISIÓN		REFORMULACIÓN		
	DETERMINANTES GENERALES	CONDICIONES NO MODIFICABLES	DETERMINANTES GENERALES	SUBSISTEMA ESPACIO PÚBLICO EPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	CONDICIONES NO MODIFICABLES
	Articular el espacio público propuesto con el sistema de espacio público general del Macroproyecto.		<p>La norma aplicable en su totalidad será la establecida en el Acuerdo 048 de 2014.</p> <p>Será aplicable la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general definida por el Macroproyecto.</p> <p>En todos los casos las AME identificadas estarán inscritas en una de las categorías establecidas por el Macroproyecto y estarán supeditadas a las condiciones normativas establecidas por este.</p> <p>Se deberán incluir en las simulaciones urbanístico-financieras el valor de los honorarios del operador urbano y los costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos, las cuales serán obligatorias en el momento de ejecución de la unidad de actuación urbanística.</p> <p>No se podrán modificar las cargas sociales consideradas en las simulaciones urbanístico-financieras, las cuales en todo caso corresponderá al 1% del total de las ventas.</p> <p>Máximo el 50% de las obligaciones urbanísticas que se establezcan en dinero serán destinadas al proyecto Parques del Río Medellín.</p> <p>Deberá establecerse un sistema de gestión en el cual se identifique los instrumentos de intervención del suelo y de financiación con miras a la regulación de los valores del suelo y el desarrollo progresivo del plan.</p>		

**Sección II**

**Disposiciones Comunes a los planes parciales**

**ARTÍCULO 372. ALCANCE.** Las disposiciones contenidas en esta sección serán aplicables a los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto. Los demás planes parciales aplicarán las disposiciones del Decreto con el cual fueron adoptados, sin perjuicio de que puedan solicitar su revisión o nueva formulación. En este último caso, aplicando lo establecido en este Decreto y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 373. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -JAU-.** Las Unidades de actuación urbanística se delimitan en los planes parciales para los suelos en tratamiento de renovación, que presentan oportunidades de desarrollo constructivo y que no corresponden a Áreas Receptoras de Cargas – AR, en función del modelo de ocupación definido para cada plan, aplicando total o parcialmente, los siguientes criterios.

1. Correspondencia de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y/o Unidades de Gestión, con la estructura predial, privilegiando aquellas en un solo predio.
2. Su conformación en predios de un solo propietario y/o en predios con el menor número de propietarios posible.
3. Se delimitan acorde al reparto equitativo de cargas y beneficios y las simulaciones urbanístico financieras realizadas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística UAU.
4. Autonomía en el pago de las obligaciones urbanísticas
5. Se delimitaron áreas entre 1.000 m2 y 12.000 m2, para un promedio por unidad de 4.700 m2.
6. Al interior de los predios de mayor extensión asociados a usos industriales, se delimitaron varias UAU, con el fin de permitir su transformación por etapas.

**ARTÍCULO 374. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-** En cumplimiento a lo establecido en el numeral 11 del artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014, para efectos del presente Macroproyecto, se definen las siguientes tipologías de Áreas de Manejo Especial -AME-:

**1. Tipología 1: AMEs definidas por Preexistencia Normativa**

- a) **AME Patrimonio:** Corresponde a las áreas identificadas como preexistencias normativas, en función de su declaratoria como Bien de Interés Cultural, cuyas normas y nivel de intervención, dependerá de los lineamientos normativos del Acuerdo 48 de 2014 o del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- respectivo.
- b) **AME Equipamientos:** Corresponde a los predios identificados en el Acuerdo 48 de 2014, artículos 247 y 252, como suelo dotacional y que se encuentren consolidados en el territorio, siempre y cuando no tengan potencial de desarrollo. Se les aplicará la norma del componente general del Acuerdo 48 de 2014. Las obligaciones, cuando haya lugar a ellas, se pagarán en dinero, con cargo al Sistema Público y Colectivo de la Subzona.

**2. Tipología 2: AMEs definidas por nivel de consolidación**

- a) **AME Estaciones de Servicio de Gasolina:** En consideración a sus especiales condiciones de funcionamiento y consolidación. El presente Decreto, les asigna una norma de aprovechamientos y obligaciones de conformidad con el Acuerdo 48 de 2014, para el caso en que sus propietarios decidan reutilizar el suelo. Las obligaciones se pagarán en dinero, con cargo al Sistema Público y Colectivo de la Subzona.

- b) **AME Edificaciones consolidadas:** Comprende las edificaciones privadas que no tengan declaratoria patrimonial, que no estén clasificadas como equipamientos, y que presenten un nivel alto de consolidación, definido en una altura superior a 5 pisos o que cuenten con ascensor.

En algunos casos y dependiendo de sus características, se incluyen aquellos inmuebles que agotaron sus aprovechamientos urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estas AME podrán utilizar los aprovechamientos establecidos por el Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo 1.** Las edificaciones consolidadas definidas como AME, que sean colindantes con una Unidad de Actuación Urbanística y que deseen reciclar su suelo, podrán demoler y volver a desarrollar sus edificación retomando los aprovechamientos del Acuerdo 48 de 2014. En este caso, las obligaciones se pagarán en dinero, al Sistema Público y Colectivo de la Subzona.

**Parágrafo 2.** Ningún predio identificado como Área de Manejo Especial – AME podrá integrarse con predios que estén al interior de una Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

**Parágrafo 3:** Dadas las condiciones normativas establecidas desde el Acuerdo 48 de 2014, artículo 271, para la definición de las áreas objeto de la aplicación de la norma, no se admitirá la modificación de las Áreas de Manejo Especial al momento de revisar y ajustar uno o varios de los planes parciales formulados y adoptados con el presente Macroproyecto, pues ello implicaría modificar las Áreas Netas, y por consiguiente, el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general.

**ARTÍCULO 375. NORMATIVA APLICABLE PARA LAS CATEGORIAS AME.** La normativa aplicable para cada una de las categorías de AME será la siguiente:

CATEGORIA AME	NORMATIVA APLICABLE
5. <b>AME Patrimonio:</b>	Lo establecido en el PEMP respectivo, o en el Artículo 141 del Acuerdo 48 de 2014.
6. <b>AME Equipamientos</b>	Lo establecido en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014.
7. <b>AME Estaciones de Servicio de Gasolina</b>	Lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014.
8. <b>AME Edificaciones consolidadas:</b>	Lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014, cumpliendo las normas municipales vigentes de área mínima y frente del lote.

**ARTÍCULO 376. TRANSFERENCIA Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de los planes parciales, se realiza a partir de la norma urbanística base definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación, corresponderá al aprovechamiento básico, para efectos de la adquisición y transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que se expida para tal efecto, siempre que la densidad o el índice de construcción básico asignado por el Plan Parcial, se haya incorporado en su totalidad al proyecto objeto de licencia. La compra o transferencia de derechos, se realizará a nivel de Unidad de Actuación Urbanística, en el caso de los polígonos de renovación, adquiriendo bien sea índice de construcción para vivienda u otros usos, o la densidad adicional.

En todo caso, se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación según

La venta de derechos de construcción, no afectará el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial.

## Sección III

### Disposiciones Generales del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

**ARTÍCULO 377. ESCALAS DEL REPARTO.** De conformidad con lo establecido en el literal H del Artículo 449 del Acuerdo 48 de 2014, las subzonas del Macroproyecto RíoCentro, establecen cuatro escalas de reparto:

- 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 de la subzona y se vincula con las disposiciones del Artículo 287 del Acuerdo 48 de 2014. Dicho nivel de reparto se precisa en el Documento Técnico de Soporte y en el presente Decreto.
- 3. Reparto a escala de Plan Parcial:** Este nivel de reparto se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística y áreas receptoras de obligaciones pertenecientes a cada uno de los planes parciales, que se reglamenta en el presente Decreto y se desarrolla en el Documento Técnico de soporte que se protocoliza.
- 4. Reparto a escala al interior de la Unidad de Actuación Urbanística:** Este nivel de reparto se construirá e implementará en la gestión derivada de la implementación del presente Decreto, entre los propietarios de los predios de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, y previo al licenciamiento. El operador urbano acompañará y asesorará a los propietarios de los predios para concretar esta escala de reparto.

### Subsección 1

#### Disposiciones del Reparto a escala general

**ARTÍCULO 378. REPARTO A ESCALA GENERAL.** Fundamentado en la redistribución de aprovechamientos y obligaciones entre polígonos de renovación urbana, permite la concreción del principio de equidad en la asignación de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus componentes, a partir de un ejercicio de redistribución que proporciona condiciones de igualdad material, para efectos del desarrollo de los inmuebles.

El reparto a escala general del Macroproyecto Río centro se efectuó en dos niveles: para las subzonas 1 y 3, de manera conjunta, y para la subzona 2 de manera independiente.

A esta escala, el reparto se fundamenta en los siguientes principios:

1. Dar cumplimiento al Artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios con base en el modelo de ocupación propuesto para las Subzonas 1 y 3.
2. Establecer como aprovechamiento para los polígonos de renovación urbana, el máximo de densidades habitacionales e índices de construcción permitidos por la norma base establecida por el Acuerdo 48 del 2014, artículo 280, con el fin de permitir y promover la densificación de las zonas aledañas al Río.
3. Establecer la norma urbanística de aprovechamientos y obligaciones para los polígonos de renovación urbana, por medio de la aplicación de la redistribución de densidades según lo establecido en el Artículo 287 del Acuerdo 48 de 2014, en función del modelo de ocupación propuesto.
4. Calcular las obligaciones para cada polígono de renovación urbana, en función de los aprovechamientos redistribuidos, con el fin de garantizar el modelo de ocupación definido desde el macroproyecto.

**Parágrafo 1.** La metodología y datos para el procedimiento del reparto a escala general se encuentran consignados en el documento técnico de soporte. En el presente Decreto se evidencian los resultados de la aplicación de dicha metodología y procedimientos en función de los beneficios y obligaciones resultantes una vez aplicado el reparto a escala general.

**Parágrafo 2:** El polígono Z6\_R\_35 no se incorpora en el reparto a escala general, pues los aprovechamientos para este polígono, contenidos en el Acuerdo 48 de 2014, se encuentran determinados en altura (Número de pisos), en función a los intereses de conservación del Cerro Tutelar Nutibara. Estos aprovechamientos se mantienen y son objeto de reparto a escala del plan parcial.

**ARTÍCULO 379. PARTICIPACIÓN EN EL REPARTO A ESCALA GENERAL.** El reparto a escala general solo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el presente decreto. Los planes parciales vigentes al momento de la expedición de este Decreto, que se formulen nuevamente, no podrán participar del reparto a escala general, a no ser que sea en el marco de la revisión del Macroproyecto. Los planes parciales adoptados con este Decreto, podrán revisarse acatando las condiciones normativas aquí establecidas.

**ARTÍCULO 380. BENEFICIOS PARA LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.** Se identifican como beneficios aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según el sistema de Reparto a escala general cuyos valores para las subzonas 1 y 3 se referencian a continuación:

Polígono	Área neta	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en otros usos (m2)	Número final de unidades de vivienda
Z2_R_43 Caribe – Fiscalía	173.602,46	31.646,90	703	23.834,79	477	267.803,75	4.290	208.322,96	5.470
Z2_R_44 Caribe	53.700,91	9.789,42	218	7.372,88	147	82.840,44	1.327	64.441,09	1.692
Z3_R_13 Estación Villa	122.382,51	30.885,68	686	14.568,01	291	163.683,79	2.622	244.765,01	3.600
Z3_R_14 San Benito	117.133,95	29.561,10	657	13.943,24	279	156.663,97	2.510	234.267,90	3.446
Z3_R_18 Calle Nueva	46.336,27	10.902,97	242	7.067,35	141	79.407,64	1.272	115.840,67	1.656
Z3_R_19 Barrio Colón - Calle Nueva	132.603,39	29.523,12	656	25.913,36	518	291.158,30	4.664	316.422,15	5.839
Z3_R_21 Perpetuo Socorro	319.180,45	58.576,29	1.302	58.044,33	1.161	652.176,49	10.448	478.770,68	12.911
Z4_R_38 Naranjal-Makro	129.211,97	25.904,87	576	16.070,40	321	180.564,42	2.893	120.167,13	3.790
Z6_R_35 Tenche – La 30	74.847,93	10,373.92	230.53	7,409.94	148.20	65,377.96	1,267.92	55,441.22	1,646.65
TOTAL	1.168.999,84	226.790,35	5.039,79	166.814,37	3.336,29	1.874.298,79	30.026,59	1.782.997,59	38.402,66

**ARTÍCULO 381. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.**  
El reparto a escala general para las subzonas 1 y 3, considera las siguientes obligaciones urbanísticas, en función del modelo de ocupación previamente definido.

Polígono	Áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en suelo (m²).	Áreas de cesión pública para espacio público de a cumplirse en dinero (m²)	Obligación de construcción de equipamiento (m2)
Z2_R_43 Caribe - Fiscalía	45.190,12	45.190,12	7.553,45
Z2_R_44 Caribe	13.978,78	13.978,78	2.336,53
Z3_R_13 Estación Villa	52.891,83	52.891,83	6.047,60
Z3_R_14 San Benito	50.623,48	50.623,48	5.788,24
Z3_R_18 Calle Nueva	18.077,07	18.077,07	2.814,17
Z3_R_19 Barrio Colón - Calle Nueva	43.325,72	43.325,72	9.816,84
Z3_R_21 Perpetuo Socorro	75.149,27	75.149,27	17.698,27
Z4_R_38 Naranjal-Makro	38.131,69	38.131,69	4.991,42
Z6_R_35 Tenche – La 30	13,730.49	13,730.49	2,201.07
TOTAL	337.367,96	337.367,96	57.046,52

**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:

Subzona	Código Polígono	Aprovechamientos iniciales				Aprovechamientos luego del reparto a escala general		
		Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN	Altura	Densidad Viv/Ha	Densidad total (# de viviendas)	IC AN
SUBZONA 1 FRENTE DE AGUA	Z2_R_42	230		2,5	-	-	-	-
	Z2_R_43	310	5.382	3	-	315	5.470	3,1
	Z2_R_44	310	1.665	3	-	315	1.692	3,1
	Z3_C3_13	310	4.895	-	Variable (2)	294	3.600	3,7
	Z3_C3_14	310	4.685	-	Variable (2)	294	3.446	3,7
	Z3_CN5_3	320		2,5	-	-	-	-
	Z3_R_15	400		5	-	-	-	-
	Z3_R_18	390	1.807	5	-	357	1.656	4,6
	Z3_R_19	390	5.172	5	-	440	5.839	5,0
	Z3_R_20	390		5	-	-	-	-
	Z3_R_21	330	10.533	3	-	404	12.911	3,9
	Z4_C2_5	220		-	5	-	-	-
	Z4_C2_6	280		3,4	-	-	-	-
	Z4_CN1_12	350		3,4	-	-	-	-
	Z4_CN1_27	330		3,1	-	-	-	-
	Z4_CN5_43	280		3	-	-	-	-
	Z4_R_37	390		4,5	-	-	-	-
	Z4_R_38	330	4.264	3,1	-	293	3.790	2,7
	Z6_R_35	310	-	-	5	-	-	-
	Z6_CN4_11	300	-	-	Variable (1)	-	-	-
SUBZONA 3. CENTRO TRADICIONAL	Z3_C1_1	300	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C2_1	230	-	5	-	-	-	-
	Z3_C3_10	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_11	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_12	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_7	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_C3_8	310	-	-	Variable (2)	-	-	-
	Z3_CN1_1	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_CN1_2	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_CN2_13	390	-	5	-	-	-	-
	Z3_CN2_15	270	-	-	5	-	-	-
	Z3_CN4_4	350	-	-	Variable (1)	-	-	-
	Z3_CN4_5	250	-	-	Variable (1)	-	-	-
	Z3_CN5_2	270	-	2,3	-	-	-	-
	Z3_R_13	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_R_14	400	-	5	-	-	-	-
	Z3_R_16	400	-	5	-	-	-	-

**Subsección 2.**

**Disposiciones del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a escala de Plan Parcial**

**ARTÍCULO 383. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL.** A esta escala, el sistema de reparto tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asocia-

das 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). Para todos los efectos, las áreas establecidas en cada plan parcial se entenderán como cuerpos ciertos, en los términos del Código Civil Colombiano.

**ARTÍCULO 384. CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU.** Entendidos como los aprovechamientos expresados en

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

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

**ARTÍCULO 385. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LAS SUBZONAS 1 Y 3.** A partir del modelo de ocupación – planteamiento urbanístico del macroproyecto para las subzonas 1 y 3, desarrollado por los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, fundamentado en el espacio público de esparcimiento y encuentro; se asignan diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) para cada Unidad de Actuación Urbanística, conservando siempre los máximos de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos el reparto a escala general.

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

1. Unidad de vivienda VIP (45m<sup>2</sup>)
2. Unidad de vivienda VIS (50m<sup>2</sup>)
3. Unidad de vivienda NO VIS (62.4m<sup>2</sup>).

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

**ARTÍCULO 386. CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.** Se identifican como cargas las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas del plan parcial, que son necesarias para consolidar el planteamiento urbanístico propuesto. A continuación se enuncian y describen cada una de ellas:

**1. Cargas fijas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:** Corresponden a las cesiones urbanísticas y demás obligaciones ligadas al Sistema de Reparto, que no pueden variar, pues no se asocian a la cantidad de metros cuadrados, efectivamente licenciados.

- a) Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, que comprende suelo y adecuación:

En aplicación del artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a obligaciones que deberán cumplirse en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y de Equipamientos Colectivos. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

- b) Áreas de adecuación de espacio público existente. Corresponde a áreas públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del modelo de ocupación. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

- c) Áreas de cesión pública para vías que comprende suelo y adecuación: Según el artículo 320 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, que deberán ser construidas y cedidas en la ejecución del Plan Parcial respectivo.

- d) Áreas de adecuación de vías existentes: Corresponde a las áreas de vías públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del planteamiento urbanístico propuesto para el plan parcial. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

- e) Áreas de adecuación de andenes: Corresponde a las áreas de andenes al interior de las unidades de actuación urbanísticas, áreas de manejo especial y áreas receptoras de obligaciones, que son necesarias para la consolidación del modelo de ocupación propuesto para el plan parcial.

- f) Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero: La obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos que no se logre consolidar al interior de la unidad de actuación o áreas receptoras de obligaciones, según lo establecido por el modelo de ocupación del plan parcial, deberá cumplirse en dinero, acorde con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

**2. Cargas variables según metros cuadrados a licenciar:** Corresponde a las obligaciones y demás cargas, que se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, de acuerdo a lo definido por el Operador Urbano. Corresponde a la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos, definida en el Artículo 305 del Acuerdo 48 del 2014.

**ARTÍCULO 387. OTRAS EXIGENCIAS DE LOS PLANES**

**PARCIALES:** Son las relacionadas con la operación inmobiliaria, que deberán ser incluidas en la estructura de costos de los desarrollos urbanísticos de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión, y deberán ser entregadas al operador urbano, quien se encargara de administrarlas y direccionarlas, bajo las destinaciones específicas que genera cada una de las exigencias, en el presente Decreto.

Estos costos serán pagados una vez se haya ejecutado la licencia de construcción y previa a la ocupación de los inmuebles.

Estas exigencias son las siguientes:

1. **Honorarios del operador urbano:** Hasta el 3% de los ingresos del proyecto.
2. **Costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos:** Entre el 1% y 1.2% de los ingresos, según las simulaciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte. Este porcentaje podrá ser superior, y será determinado entre los titulares de las licencias de urbanismo, el operador y la empresa prestadora de servicios públicos.
3. **Obligación especial por cargas sociales:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 577 del Acuerdo 48 de 2014, este porcentaje será mínimo del 1% de los ingresos del proyecto. Esta exigencia podrá ser precisada por el Operador Urbano, en función de los costos de los programas y proyectos sociales necesarios para la protección a moradores en los diferentes planes parciales.

**ARTÍCULO 388. METODOLOGIA PARA EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL PARA CADA UNO DE LOS PLANES PARCIALES DE LAS SUBZONAS 1 Y 3.**

La metodología y datos para el procedimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial, se encuentran consignados en el documento técnico de soporte.

**ARTÍCULO 389: CONVERTIBILIDAD DE USOS:**

Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad (m2) exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad. Los factores de convertibilidad por polígono de tratamiento se presentan en la siguiente tabla:

POLÍGONO	FACTOR DE CONVERTIBILIDAD
Z2-R-43	0.67
Z2-R-44	0.67
Z3-R-13	0.67
Z3-R-14	0.67
Z3-R-18	0.58
Z3-R-19	0.58

POLÍGONO	FACTOR DE CONVERTIBILIDAD
Z3-R-21	0.58
Z4-R-38	0.58
Z6-R-35	0.58

**ARTÍCULO 390. PROCEDIMIENTO PARA LA CONVERTIBILIDAD DE USOS:**

El cálculo de la edificabilidad resultante por unidad de actuación urbanística producto de la convertibilidad de usos, se aplicará según las siguientes disposiciones:

1. Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la “Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)” definida para la unidad de actuación urbanística.
2. Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la “Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)”
3. El total de la edificabilidad en usos residenciales para la unidad de actuación urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m2), es la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales (m2) asignada por el reparto, menos la edificabilidad que se decide convertir.
4. El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la unidad de actuación urbanística, después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m2), es el resultado de sumar la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida.

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificatorio, podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado y sin superar los máximos establecidos en el presente Decreto.

**Parágrafo 2:** En los polígonos Z3\_R\_18, Z3\_R\_19 y Z3\_R\_21 se permitirá la convertibilidad de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. No se podrá superar la edificabilidad (m2) máxima asignada a la unidad de actuación urbanística por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial.
2. No se podrán superar los porcentajes de actividad residencial y de usos diferentes a la vivienda asignados para la categoría de uso de áreas y corredores de alta mixtura en tratamientos de renovación, según el artículo 297 del Acuerdo 048 de 2014.
3. Esta convertibilidad se refiera únicamente a edificabilidad (m2), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales.

**ARTÍCULO 391. PROCEDIMIENTO PARA LIQUIDACIÓN Y COMPRA DE SUELO EN ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES:** Si bien los predios incluidos dentro de las áreas receptoras de obligaciones, no pueden físicamente desarrollar sus aprovechamientos, estos fueron incorporados al reparto equitativo de cargas y beneficios del 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, al momento de su adquisición, todos los predios incluidos en las áreas receptoras de obligaciones, deberán tener el valor equivalente de suelo de los predios pertenecientes a las unidades de actuación urbanística. En consecuencia, los avalúos de estos predios, deberán considerar el método residual de la totalidad del polígono, en función de los siguientes aportes que genera cada área receptora, al sistema de reparto del Plan Parcial.

Polígono de tratamiento	Área Receptora	Área Neta (M2)	Promedio UAS para el polígono	UAS aportadas por el área receptora de obligaciones
Z2_R_44	1	5.175,79	3,61	18.696,68
	2	795,30	3,61	2.872,90
	3	1.035,11	3,61	3.739,17
Z3_R_13	1	7.145,68	4,63	33.059,73
	2	0,00	4,63	0,00
Z3_R_14	1	0,00	4,63	0,00
	2	1.503,47	4,63	6.965,52
	3	4.436,60	4,63	20.554,60
	4	6.054,34	4,63	28.049,51
	5	0,00	4,63	0,00
Z3_R_18	1	0,00	6,33	0,00
	2	5.506,16	6,33	34.830,95
	3	2.153,98	6,33	13.625,65
Z3_R_19	1	1.655,81	6,64	10.987,73
	2	3.112,91	6,64	20.656,91
	3	0,00	6,64	0,00
Z3_R_21	1	512,15	4,94	2.531,64
	2	0,00	4,94	0,00
	3	4.064,79	4,94	20.092,97
	4	2.193,70	4,94	10.843,87
	5	0,00	4,94	0,00
Z4_R_38	1	294,80	3,23	951,24

En cumplimiento del Artículo 2 de la Ley 388 de 1997, en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, las negociaciones de los predios pertenecientes a un área receptora de obligaciones, se deberán llevar a cabo teniendo en cuenta los parámetros que a continuación se desarrollan.

1. **Determinación de las obligaciones para compra del suelo de los predios que componen las áreas receptoras de obligaciones (ARO):** Para determinar la obligación de estos suelos, el Operador Urbano deberá tener dos precios de referencia; uno es el precio del avalúo comercial del suelo del plan parcial previo al licenciamiento urbanístico en general. Otro, es el precio del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas del respectivo anuncio de proyecto. Deberán compararse ambos precios, y según las diferencias se determinará de la siguiente manera:

a. Si el avalúo comercial es mayor al valor de las zonas geoeconómicas homogéneas del anuncio de proyecto, el Operador Urbano determinará la obligación a valor de la zona geoeconómica y el ges-

tor de la unidad de actuación urbanística, deberá, aparte de este valor, consignar en una fiducia o directamente al propietario del predio perteneciente a la ARO, un valor que podrá ser pactado por las partes sin superar el equivalente a la diferencia de valores de suelo, así:

$$\$ \text{ de liquidación de la obligación de ARO} = \$ \text{ zona geoeconómica} + \$ \text{ diferencia}$$

$$\$ \text{ diferencia} = \$ \text{ avalúo comercial} - \$ \text{ zona geoeconómica}$$

b. Si el avalúo comercial es menor o igual al de las zonas geoeconómicas homogéneas, se liquidará al valor suelo con el establecido en las zonas geoeconómicas del anuncio respectivo.

2. **Adquisición del suelo de los predios que componen las ARO:** El suelo será adquirido con base en el anuncio de proyecto. Para la adquisición de este suelo aplican los mismos criterios que para la determinación de la obligación mencionada anteriormente, así:

- a. Si el avalúo comercial de los suelos del plan parcial al momento de la compra de los predios pertenecientes a las ARO, es mayor al valor de las zonas geoeconómicas, el operador comprará a valor de la zona geoeconómicas y el gestor de la UAU deberá aparte de este valor, consignar en una fiducia o directamente al propietario del predio perteneciente a la ARO un valor que podrá ser pactado por las partes sin superar, el equivalente a la diferencia de los valores del suelo.
- b. Si el avalúo comercial es menor o igual al de las zonas geoeconómica, se adquirirá al valor de zonas geoeconómicas.

**Parágrafo 1.** Para los predios localizados al interior de las áreas receptoras de cargas -ARO-, de cada uno de los planes parciales, y hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano para la concreción del sistema de espacio público, aplicarán de manera transitoria los usos y aprovechamientos establecido en los artículos 254 y 290 del Acuerdo 048 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** Será el operador urbano el responsable del cumplimiento de las disposiciones del presente artículo. En caso de no realizarse la transacción entre privados referente a la diferencia de valores del suelo, el operador urbano no podrá certificar el pago de las obligaciones urbanísticas de la Unidad respectiva.

#### Sección IV

##### Planes Parciales al interior de la Subzona 3.

**ARTÍCULO 392. PLANES PARCIALES OBJETO DE ADOPCIÓN.** Los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, son los siguientes:

- a. Z3\_R\_13 Estación Villa
- b. Z3\_R\_14 San Benito

##### Subsección 1.

##### Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_13 Estación Villa

**ARTÍCULO 393. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 212.255,84 m<sup>2</sup> y un área neta de 122.383 m<sup>2</sup> y está conformada por 2.048 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 394. MODELO DE OCUPACIÓN – PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

#### COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

##### DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:

1. El espacio público general se dispone del Plan Parcial, se estructura y dispone sobre los ejes principales; Carrera 52 Carabobo y Carrera 53 Cundinamarca. Estos dos ejes articulan los espacios públicos del Centro Tradicional, con el espacio público propuesto por el modelo de ocupación de la Subzona 2 Distrito Medellín Innovación.
2. El modelo articula los determinantes del proyecto ganador del Concurso Galería Bolívar, definiendo la intervención de los bajos del viaducto del Metro en correspondencia de la Estación Prado. Este espacio corresponderá al área receptora de obligaciones No. 2, a partir de la cual, se llevará a cabo la adecuación de las plataformas donde se ubicaba el Bazar de los Puentes sobre la Calle 58 Avenida Echeverri. Estos dos espacios también actúan como enlace entre el sistema de espacios públicos del Centro Tradicional subzona 3 y la subzona 2 Medellíninnovación.
3. Desde el modelo se reconfigura la Plazoleta Rojas Píñilla debido a un realineamiento de vías.
4. El espacio público local se dispone al interior del polígono desde la configuración del parque lineal que funciona como continuación de la Calle 55 Perú entre las carreras 53 Cundinamarca y la Avenida La Playa, mejorando la accesibilidad peatonal.

##### DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

1. La ocupación del suelo privado del plan, parte de la identificación de 25 AME, de las cuales en las categorías de equipamientos, 1 estación de servicio y edificaciones consolidadas, principalmente.
2. A excepción de las UAU dispuestas sobre la Carrera 51 Bolívar y la Calle 58 Echeverri, se privilegia el uso residencial con un promedio del 55% de la edificabilidad de la unidad después de reparto, configurando áreas residenciales nuevas para el polígono.
3. La implementación del modelo de ocupación, precisará del compromiso de la Administración Municipal y el operador urbano, en razón de las condiciones de deterioro de la zona.

**ARTÍCULO 395. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

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

#### **Objetivos específicos.**

**Sociales.** Implementar la política de protección a moradores a través de programas y proyectos que busquen la mitigación de impactos de la población en alto grado de vulnerabilidad.

#### **Estrategias:**

1. Implementación de programas para atención de la población vulnerable, en el marco de la estrategia de protección a moradores.
2. Generación de proyectos productivos que vinculen a la población vulnerable de la zona.
3. Implementación de la política de protección a moradores por parte de la administración municipal y el operador urbano.
4. Generación de condiciones normativas que permitan localizar el 50% en uso residencial, de manera que sea posible atender las demandas de reasentamiento en sitio.

**Económico.** Promover la localización de actividades que hagan posible controlar los procesos de degradación y complementen la transformación que se está produciendo en la zona, apoyando los cambios de la base económica local privilegiando siempre la permanencia de las actividades económicas actuales.

#### **Estrategias:**

1. Implementación de nuevas actividades económicas que regeneren las actividades económicas que generen impactos en la zona.
2. Implementación de la vivienda como uso predominante para la transformación del sector.

**Urbano.** Consolidar un sistema público que ponga en valor el tejido tradicional existente e incorpore nuevas espacialidades públicas, como soporte a los nuevos usos a localizarse especialmente el de la vivienda.

#### **Estrategias:**

1. Cualificación de los espacio públicos existentes correspondiente a los bajos del viaducto del Metro de la Estación Prado y las plataformas donde se ubicaba el Bazar de los Puentes
2. Generación de espacialidades públicas que den continuidad a los sistemas públicos del centro tradicional y los definidos por el PEMP Prado centro y centro tradicional.
3. Generación de espacialidades públicas que den continuidad a los sistemas públicos del centro tradicional y los definidos por el PEMP Prado centro y centro tradicional.
4. Generación del espacio público en relación a los ejes principales definidos por el macroproyecto.
5. Definición del modelo de ocupación a partir de la estructura urbana existente.

**Ambiental.** Poner en valor la Quebrada La Loca, articulándola al sistema de espacio público, como articulación a la estructura ecológica complementaria.

#### **Estrategias:**

1. Definición del sistema de espacio público en relación a la Quebrada la Loca, que se articule con la Quebrada Santa Elena.
2. Disposición de los espacios públicos en función de poner en valor los elementos naturales de la quebrada.

#### **ARTÍCULO 396. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-.**

Cada una de las 48 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y las áreas receptoras de obligaciones.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.118,61	1.465,93	0,00	4.370,60	3.282,09
2	3.576,50	539,43	0,00	1.496,19	1.540,88
3	5.243,06	0,00	0,00	2.578,19	2.664,87
4	4.033,25	0,00	0,00	1.952,80	2.080,45
5	2.769,89	0,00	0,00	1.327,28	1.442,61
6	1.888,65	0,00	0,00	441,98	1.446,67
7	5.981,09	1.183,38	0,00	2.516,46	2.281,24
8	5.145,76	294,58	0,00	2.378,23	2.472,96
9	10.197,14	1.886,65	0,00	4.899,11	3.411,38
10	12.161,14	0,00	0,00	3.602,14	8.559,00
11	2.830,55	0,00	0,00	823,79	2.006,76
12	3.534,14	713,36	0,00	724,75	2.096,03
13	2.530,35	0,00	0,00	762,78	1.767,57
14	1.954,44	0,00	0,00	576,39	1.378,05
15	2.013,34	0,00	0,00	543,39	1.469,95
16	2.321,88	0,00	0,00	546,74	1.775,14
17	2.830,18	0,00	0,00	832,53	1.997,65
18	3.171,93	0,00	0,00	1.037,19	2.134,74
19	4.030,28	0,00	0,00	1.087,90	2.942,38
20	4.723,87	0,00	0,00	1.307,51	3.416,37
21	6.586,89	745,46	0,00	1.087,09	4.754,34
22	3.444,41	0,00	0,00	1.103,87	2.340,55
23	1.970,77	0,00	0,00	757,09	1.213,68
24	2.998,83	0,00	0,00	600,17	2.398,66
25	3.446,61	0,00	0,00	860,95	2.585,66
26	5.328,13	418,95	0,00	1.459,63	3.449,55
27	2.988,75	0,00	0,00	995,47	1.993,28
28	5.326,92	1.162,33	0,00	1.656,29	2.508,30
29	6.448,10	229,02	0,00	2.242,58	3.976,49
30	3.342,44	0,00	0,00	1.200,82	2.141,62
31	3.820,73	0,00	0,00	1.197,24	2.623,49
32	6.013,24	319,51	0,00	2.518,09	3.175,65
33	2.311,55	0,00	0,00	867,88	1.443,67
34	2.738,43	0,00	0,00	333,20	2.405,23
35	3.262,41	0,00	0,00	850,02	2.412,40
36	1.744,36	0,00	0,00	465,87	1.278,49
37	1.649,11	0,00	0,00	462,66	1.186,44
38	1.963,85	0,00	0,00	762,18	1.201,67
39	4.019,76	0,00	0,00	905,64	3.114,12
40	2.528,54	0,00	0,00	636,01	1.892,53
41	7.389,78	1.087,05	0,00	2.048,72	4.253,99
42	3.585,72	353,85	0,00	1.388,99	1.842,89
43	2.601,07	0,00	496,03	970,23	1.134,80
44	3.925,90	483,76	0,00	1.040,51	2.401,64
45	1.543,65	0,00	0,00	252,72	1.290,93
46	2.413,09	697,69	0,00	585,22	1.130,19
47	5.891,42	903,56	0,00	1.848,26	3.139,60
48	4.604,56	1.604,53	0,00	1.219,82	1.780,20
A.R.1	11.203,22	1.268,92	0,00	2.788,62	7.145,68
A.R.2	7.107,55	0,00	3.415,62	3.691,93	0,00
TOTAL	212.255,84	15.357,96	3.911,65	70.603,73	122.382,51

**ARTÍCULO 397. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANISTICAS -ARO-.** El presente plan parcial cuenta con 2 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, definidas de la siguiente forma:

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES	CBML
AR 1	10050110003
	10050110004
	10050110007
	10050110001
	10050110002
	10050110005
	10050110011
	10050110014
	10050110018
	10050110020
	10050110025
	10050110030
	10050110017
	10050110009
	10050110012
	10050110010
	10050110016
	10050110021
	10050110029

AR 1	10050110006
	10050110008
	10050110013
	10050110027
	10050110019
	10050110015
	10050110026
	10050110031
	10050110023
	10050110028
AR 2	10050180007
	10050180003
	10050180005
	10050180002
	10050190001
	10050180001
	10050180006
	10050180004

**ARTÍCULO 398. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Número AME	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
1	10050170026	UAU 1	Equipamiento
2	10050170027	UAU 1	Edificación consolidada
3	10050170028	UAU 2	Equipamiento
4	10050150012	UAU 7	Equipamiento
5	10050150001	UAU 8	Edificación consolidada
6	10050140001	UAU 9	Estación de servicio de gasolina
7	10050090007	UAU 12	Edificación consolidada
8	10050110024	AR 1	Equipamiento
9	10050030033	UAU 21	Equipamiento
10	10050040001	UAU 26	Edificación consolidada
11	10050080015	UAU 28	Edificación consolidada
12	10050080001	UAU 28	Edificación consolidada
13	10050050001	UAU 29	Edificación consolidada
14	10050060006	UAU 32	Edificación consolidada
15	10050010007	UAU 41	Edificación consolidada
16	10190640014	UAU 42	Edificación consolidada
17	10190640011	UAU 42	Edificación consolidada
18	10190660022	UAU 44	Edificación consolidada
19	10190660023	UAU 44	Edificación consolidada
20	10190660006	UAU 46	Edificación consolidada
21	10190660031	UAU 46	Edificación consolidada
22	10190670011	UAU 47	Edificación consolidada
23	10190670022	UAU 47	Edificación consolidada
24	10190670008	UAU 48	Edificación consolidada
25	10190670007	UAU 48	Edificación consolidada

**ARTÍCULO 399. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Vías		Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
1	192,45	1.301,43	1.009,93	0,00	2.042,52	245,20
2	46,54	271,61	0,00	0,00	1.546,02	115,73
3	385,43	549,28	0,00	0,00	2.270,65	200,06
4	358,75	399,34	0,00	0,00	1.705,19	156,59
5	256,39	164,25	0,00	0,00	1.379,55	122,76
6	308,47	153,96	0,00	0,00	1.115,12	108,70
7	132,67	896,81	659,42	495,33	1.441,11	170,40
8	33,88	1.189,25	0,00	312,92	2.481,03	186,81
9	342,83	1.575,81	410,64	1.375,71	3.008,24	289,34
10	629,64	1.953,25	893,15	0,08	6.532,77	599,85
11	212,91	412,83	0,00	0,00	1.489,91	127,83
12	297,05	268,52	0,00	0,00	1.459,90	132,76
13	229,34	407,95	0,00	0,00	1.243,21	111,77
14	182,33	293,05	0,00	0,00	1.101,50	96,75
15	191,90	245,78	0,00	0,00	1.041,83	93,16
16	240,51	226,52	0,00	0,00	1.252,13	112,53
17	148,47	347,20	318,81	134,05	1.546,69	149,89
18	172,51	245,66	102,39	590,08	2.177,74	181,98
19	394,61	305,23	320,90	306,43	2.226,26	221,61
20	542,81	614,86	742,60	0,00	2.063,25	255,70
21	307,61	623,35	1.962,48	0,26	1.683,54	298,13
22	247,33	581,43	0,00	0,00	2.125,68	177,12
23	60,43	452,17	0,00	0,00	980,77	77,67
24	411,02	243,95	0,00	0,00	1.585,80	152,15
25	252,35	481,72	431,83	0,00	1.722,74	180,68
26	354,99	767,01	976,65	0,00	1.845,18	241,05
27	208,64	564,88	481,28	46,18	951,98	126,04
28	250,26	1.175,64	0,00	0,00	2.055,43	175,35
29	506,00	1.461,26	354,99	0,01	2.417,43	252,75
30	271,92	578,73	260,22	235,35	1.585,01	161,18
31	240,30	477,71	125,06	563,25	2.625,68	222,90
32	34,25	1.539,14	211,65	722,11	3.034,39	245,26
33	223,23	394,59	0,00	0,00	1.208,85	108,69
34	73,31	184,63	0,00	0,00	2.012,66	150,99
35	170,65	451,78	0,00	0,00	1.897,15	153,11
36	224,78	160,36	0,00	0,00	1.041,07	95,72
37	178,70	156,43	0,00	0,00	1.006,07	88,94
38	122,13	348,95	0,00	0,00	1.090,10	90,65
39	191,44	477,77	0,00	0,00	2.499,63	198,05
40	166,40	315,38	0,00	0,00	1.443,39	119,73
41	85,85	1.236,55	0,00	0,00	4.300,17	320,25
42	24,84	1.024,72	0,00	0,69	1.628,96	123,38
43	0,00	522,59	0,00	629,78	1.001,30	76,13

UAU	Vías		Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m²)
44	8,13	597,79	0,00	0,00	2.194,02	159,93
45	0,00	252,72	0,00	0,00	1.190,55	86,02
46	0,00	451,16	0,00	0,00	1.032,85	75,78
47	289,03	471,82	303,96	607,24	2.649,58	242,61
48	0,00	428,38	0,00	606,92	1.878,26	138,01

**Parágrafo:** El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 400. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta (m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.282,09	4,13	13.543,89	45%	55%	6.061,68	7.482,21
2	1.540,88	4,13	6.358,62	45%	55%	2.845,85	3.512,77
3	2.664,87	4,13	10.996,89	45%	55%	4.921,74	6.075,14
4	2.080,45	4,13	8.585,20	45%	55%	3.842,37	4.742,82
5	1.442,61	4,30	6.202,82	26%	74%	1.598,61	4.604,22
6	1.446,67	4,13	5.969,85	45%	55%	2.671,85	3.298,00
7	2.281,24	4,13	9.413,81	45%	55%	4.213,22	5.200,58
8	2.472,96	4,13	10.204,94	45%	55%	4.567,30	5.637,64
9	3.411,38	4,30	14.668,04	26%	74%	3.780,28	10.887,75
10	8.559,00	4,04	34.578,76	55%	45%	18.969,11	15.609,65
11	2.006,76	3,65	7.316,45	55%	45%	4.013,63	3.302,81
12	2.096,03	3,65	7.641,89	55%	45%	4.192,17	3.449,73
13	1.767,57	3,65	6.444,38	55%	45%	3.535,24	2.909,14
14	1.378,05	4,04	5.567,39	55%	45%	3.054,14	2.513,25
15	1.469,95	3,65	5.359,30	55%	45%	2.939,99	2.419,31
16	1.775,14	3,65	6.479,84	55%	45%	3.554,69	2.925,15
17	1.997,65	4,13	8.243,51	45%	55%	3.689,45	4.554,06
18	2.134,74	4,30	9.178,83	26%	74%	2.365,59	6.813,24
19	2.942,38	4,13	12.142,05	45%	55%	5.434,27	6.707,78
20	3.416,37	4,13	14.098,03	45%	55%	6.309,69	7.788,34
21	4.754,34	3,65	17.333,83	55%	45%	9.508,94	7.824,89
22	2.340,55	4,13	9.658,53	45%	55%	4.322,75	5.335,78
23	1.213,68	3,65	4.424,94	55%	45%	2.427,42	1.997,52
24	2.398,66	3,65	8.745,26	55%	45%	4.797,45	3.947,81
25	2.585,66	4,04	10.446,19	55%	45%	5.730,54	4.715,65
26	3.449,55	4,04	13.936,33	55%	45%	7.645,15	6.291,18
27	1.993,28	3,65	7.267,31	55%	45%	3.986,68	3.280,63
28	2.508,30	4,04	10.133,65	55%	45%	5.559,09	4.574,56
29	3.976,49	3,65	14.497,89	55%	45%	7.953,21	6.544,68
30	2.141,62	4,13	8.837,65	45%	55%	3.955,36	4.882,29
31	2.623,49	4,30	11.280,31	26%	74%	2.907,19	8.373,12

UAU	Área neta (m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
32	3.175,65	3,88	12.322,30	26%	74%	3.175,73	9.146,57
33	1.443,67	4,13	5.957,46	45%	55%	2.666,31	3.291,15
34	2.405,23	3,65	8.769,22	55%	45%	4.810,59	3.958,63
35	2.412,40	3,65	8.795,35	55%	45%	4.824,92	3.970,42
36	1.278,49	4,13	5.275,83	45%	55%	2.361,24	2.914,59
37	1.186,44	4,13	4.895,98	45%	55%	2.191,24	2.704,75
38	1.201,67	4,13	4.958,81	45%	55%	2.219,36	2.739,46
39	3.114,12	3,65	11.353,75	55%	45%	6.228,40	5.125,34
40	1.892,53	3,65	6.899,97	55%	45%	3.785,17	3.114,81
41	4.253,99	4,13	17.554,56	45%	55%	7.856,69	9.697,88
42	1.842,89	3,65	6.726,82	45%	55%	3.010,64	3.716,18
43	1.134,80	3,65	4.142,20	45%	55%	1.853,87	2.288,33
44	2.401,64	3,65	8.766,33	45%	55%	3.923,44	4.842,89
45	1.290,93	3,65	4.712,07	45%	55%	2.108,93	2.603,15
46	1.130,19	3,65	4.125,37	45%	55%	1.846,34	2.279,03
47	3.139,60	3,88	12.182,44	26%	74%	3.139,69	9.042,75
48	1.780,20	3,88	6.907,64	26%	74%	1.780,25	5.127,39

**ARTÍCULO 401. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1,998.51	0.67	1,346.82
2	938.27	0.67	632.31
3	1,622.68	0.67	1,093.54
4	1,266.81	0.67	853.72
5	0.00	0.67	0.00
6	880.90	0.67	593.65
7	1,389.08	0.67	936.12
8	1,505.82	0.67	1,014.79
9	0.00	0.67	0.00
10	8,595.48	0.67	5,792.61
11	1,818.70	0.67	1,225.65
12	1,899.60	0.67	1,280.16
13	1,601.93	0.67	1,079.56
14	1,383.93	0.67	932.65
15	1,332.20	0.67	897.79
16	1,610.74	0.67	1,085.50
17	1,216.40	0.67	819.74
18	0.00	0.67	0.00
19	1,791.66	0.67	1,207.42
20	2,080.28	0.67	1,401.93
21	4,308.79	0.67	2,903.75

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
22	1,425.19	0.67	960.46
23	1,099.94	0.67	741.26
24	2,173.87	0.67	1,465.00
25	2,596.68	0.67	1,749.94
26	3,464.25	0.67	2,334.60
27	1,806.49	0.67	1,217.41
28	2,518.99	0.67	1,697.58
29	3,603.84	0.67	2,428.68
30	1,304.07	0.67	878.83
31	0.00	0.67	0.00
32	0.00	0.67	0.00
33	879.07	0.67	592.42
34	2,179.83	0.67	1,469.01
35	2,186.32	0.67	1,473.39
36	778.49	0.67	524.64
37	722.44	0.67	486.86
38	731.71	0.67	493.11
39	2,822.28	0.67	1,901.97
40	1,715.17	0.67	1,155.88
41	2,590.32	0.67	1,745.65
42	992.60	0.67	668.92
43	611.21	0.67	411.91
44	1,293.54	0.67	871.73
45	695.30	0.67	468.57
46	608.73	0.67	410.23
47	0.00	0.67	0.00
48	0.00	0.67	0.00

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento

**ARTÍCULO 402. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	19,89	8,44	76,00	104,34
2	9,34	3,96	35,68	48,99
3	16,15	6,86	61,71	84,72
4	12,61	5,35	48,18	66,14
5	5,25	2,23	20,04	27,52
6	8,77	3,72	33,50	45,99
7	13,83	5,87	52,83	72,52
8	14,99	6,36	57,27	78,62
9	12,41	5,27	47,40	65,07
10	62,25	26,43	237,84	326,52

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
11	13,17	5,59	50,32	69,09
12	13,76	5,84	52,56	72,16
13	11,60	4,93	44,33	60,85
14	10,02	4,25	38,29	52,57
15	9,65	4,10	36,86	50,61
16	11,67	4,95	44,57	61,19
17	12,11	5,14	46,26	63,51
18	7,76	3,30	29,66	40,72
19	17,83	7,57	68,14	93,54
20	20,71	8,79	79,11	108,61
21	31,21	13,25	119,23	163,68
22	14,19	6,02	54,20	74,41
23	7,97	3,38	30,44	41,78
24	15,74	6,68	60,15	82,58
25	18,81	7,98	71,85	98,64
26	25,09	10,65	95,86	131,60
27	13,08	5,55	49,99	68,62
28	18,24	7,74	69,70	95,69
29	26,10	11,08	99,72	136,90
30	12,98	5,51	49,59	68,08
31	9,54	4,05	36,45	50,04
32	10,42	4,42	39,82	54,66
33	8,75	3,71	33,43	45,90
34	15,79	6,70	60,32	82,81
35	15,83	6,72	60,50	83,05
36	7,75	3,29	29,61	40,64
37	7,19	3,05	27,47	37,72
38	7,28	3,09	27,83	38,20
39	20,44	8,68	78,09	107,21
40	12,42	5,27	47,46	65,16
41	25,78	10,95	98,51	135,24
42	9,88	4,19	37,75	51,82
43	6,08	2,58	23,24	31,91
44	12,88	5,47	49,19	67,54
45	6,92	2,94	26,44	36,30
46	6,06	2,57	23,15	31,78
47	10,30	4,37	39,37	54,04
48	5,84	2,48	22,32	30,64

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

#### Subsección II

#### Plan Parcial de Renovación Z3\_R\_14 San Benito.

**ARTÍCULO 403. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación posee un área bruta de 254.849,74 m<sup>2</sup> y un área neta de 117.134 m<sup>2</sup> y está conformada por 3.245 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el documento técnico de soporte protocolizado con el presente Decreto, y que se espacializan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* del respectivo plan parcial.

**ARTÍCULO 404. MODELO DE OCUPACIÓN – PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.** El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición pro-

yectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

## COMPONENTES DEL MODELO

### DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO:

1. El modelo de ocupación de plan parcial se establece en función de la consolidación de la estructura urbana y las preexistencias definidas como Áreas de Manejo Especial- AME, por lo tanto, con el fin de poner en valor los sistemas existentes, el espacio público se dispone en parques que consolidan los sistemas públicos del plan parcial, localizados en relación a los ejes principales definidos por el macroproyecto, como la Avenida La Playa, además de la adecuación de la Plazuela Francisco Antonio Zea que corresponde al área receptora de obligaciones No. 1; así como las demás áreas receptoras, asociadas a los principales equipamientos y edificaciones patrimoniales.
2. El área receptora de obligaciones 2 que corresponde a un conjunto de AME (Colegio Tulio Ospina, Convento Siervas del Santísimo de la Caridad, la Sede EPM y un conjunto residencial consolidado) y un espacio público entre el Museo de Antioquia y la Plazuela de Zea; así como el área receptora de obligaciones 4, dispuesta desde los sistemas públicos del Plan de Ordenamiento y que funciona como articuladora entre el complejo central del SENA, el Proyecto Parques del Río y el modelo de ocupación propuesto por el plan parcial formulado para el polígono Z3\_R4 Corazón De Jesús.
3. El espacio público local se dispone al interior del polígono ofertando grandes parques que equilibran el modelo de ocupación y la estructura urbana consolidada. Estos son: el espacio público asociado al Mercado Pescado y Cosecha mejorando las condiciones de este uso y el área receptora de obligaciones 3 que funciona como el parque principal del polígono dispuesto sobre la Calle 51 Boyacá que es el eje que articula el Proyecto Parques del Río con el centro tradicional. Se continúa con la peatonalización de la Calle 51 Boyacá entre la Carrera 56 A Salamina y la Carrera 53 Cundinamarca

### DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

1. El Modelo para el plan parcial, se estructura desde el entramado urbano existente, principalmente las 36 AME, de las cuales 11 en la categoría de equipamientos, 1 en la categoría de patrimonio Templo San Benito, 1 en la categoría de estación de servicio y 23 en la categoría de edificaciones consolidadas.
2. A excepción de las UAU dispuestas sobre Carrera 57 Avenida El Ferrocarril y las que corresponden a la Universidad Autónoma Latinoamericana UNAU-

LA, el modelo privilegia el uso residencial con un promedio del 55% de la edificabilidad de la unidad después de reparto configurando nuevas áreas residenciales para el sector.

3. Desde el componente privado, el modelo de ocupación dispone del área receptora de obligaciones 5, asociada a la adecuación de los andenes que rodean un conjunto de AME's. Se localiza entre la Carrera 55 A y Carrera 55 Tenerife y las calles 50 Colombia y 49 Ayacucho.
4. La implementación del modelo de ocupación, precisará del compromiso de la Administración Municipal y el operador urbano, en razón de las condiciones de deterioro de la zona.

**ARTÍCULO 405. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

**Objetivo general.** Formular un plan de regeneración urbana y social, fundamentado en el reconocimiento del potencial que tienen los ejes principales de los bordes para albergar las mayores intensidades de mezclas en términos de usos del suelo, al tiempo que se estructure un sistema de espacios públicos como complemento a los principales equipamientos del polígono reconocidos como Áreas de Manejo Especial, con el fin de poner en las vocaciones económicas tradicionales del sector.

#### Objetivos específicos.

**Sociales.** Involucrar a la población moradora en los nuevos desarrollos a través de estrategias que garanticen los derechos de esta población, al tiempo que se garantice el derecho de permanencia de las actividades económicas.

#### Estrategias:

1. implementación de programas para la población vulnerable.
2. Generación de proyectos productivos que vinculen a la población vulnerable de la zona.
3. Implementación de la política de protección a moradores por parte de la administración municipal y el operador urbano.
4. Generación de una estrategia normativa, que permita consolidar la vivienda como el uso predominante del plan parcial.

**Económico.** Garantizar un sistema de reparto de cargas y beneficios en pro de un nuevo desarrollo urbano que detenga los procesos de degradación físicos y sociales y garantice beneficios para toda la población.

**Estrategias:**

1. Generación de beneficios en relación a las cargas asumibles en proporción que además consideren los altos costos del suelo y las cargas sociales de la zona.
2. Generación de nuevos usos que ayuden a la cualificación de la zona, rehabilitando el centro para la localización de usos como la vivienda.

**Urbano:** Establecer un sistema de espacios públicos que ponga en valor la zona, articulando los nuevos desarrollos urbanísticos con las piezas claves de ciudad como la Plaza Minorista, la Plazuela Zea y la Calle Boyacá.

**Estrategias:**

1. Disposición del espacio público en relación a las preexistencias de gran valor de la zona.
2. Articulación de los sistemas públicos en relación a los equipamientos y el patrimonio, con los espacios públicos definidos por el POT y el proyecto Parques del río.
3. Generación de espacialidades públicas que den continuidad a los sistemas públicos del centro tradicional y los definidos por el PEMP Prado centro y centro tradicional.

**Ambiental.** Poner en valor el sistema de espacio público en memoria de la Quebrada Santa Elena, como elemento de la estructura ecológica complementaria.

**Estrategias:**

Disposición de espacios públicos en relación a la quebrada Santa Elena.

**ARTÍCULO 406. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-.**

Cada una de las 49 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en la presente Sección y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados 03, 04 y 05 sobre servicios públicos. De esta manera, los propietarios de cada unidad de actuación urbanística podrán acometer su redesarrollo para una o varias unidades, pudiendo tramitar las respectivas licencias.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación y las áreas receptoras de obligaciones\_

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.501,83	0,00	0,00	1.124,40	1.377,43
2	2.067,09	0,00	0,00	810,34	1.256,75
3	2.065,68	0,00	0,00	676,33	1.389,35
4	7.250,59	2.038,24	0,00	2.402,51	2.809,84
5	3.020,63	0,00	0,00	1.103,10	1.917,53
6	3.301,02	0,00	0,00	767,77	2.533,25
7	1.987,15	0,00	0,00	663,14	1.324,01
8	4.975,11	2.208,47	0,00	2.035,55	731,10
9	3.531,31	0,00	0,00	1.893,07	1.638,24
10	2.896,47	0,00	0,00	1.168,52	1.727,95
11	2.955,39	0,00	0,00	1.081,11	1.874,29
12	4.666,76	230,67	0,00	2.152,84	2.283,25
13	3.962,91	0,00	0,00	1.253,92	2.709,00
14	16.966,69	9.556,78	0,00	2.718,75	4.691,16
15	6.502,92	4.517,64	0,00	1.543,02	442,26
16	3.928,47	523,04	0,00	992,94	2.412,49
17	2.327,48	0,00	0,00	640,93	1.686,54
18	16.463,27	2.101,02	0,00	3.058,39	11.303,86
19	3.742,04	153,17	0,00	2.395,88	1.192,99
20	4.137,52	656,75	0,00	1.244,73	2.236,03
21	5.992,58	334,23	0,00	2.706,55	2.951,80
22	3.450,05	203,84	0,00	2.437,84	808,36
23	3.129,54	1.415,14	0,00	609,47	1.104,92
24	2.493,82	0,00	0,00	422,53	2.071,29
25	3.442,88	1.448,45	0,00	237,70	1.756,74

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
26	3.227,82	0,00	0,00	403,65	2.824,17
27	6.521,85	1.232,85	0,00	2.446,89	2.842,11
28	4.754,53	0,00	0,00	1.262,98	3.491,55
29	2.475,89	0,00	0,00	705,41	1.770,48
30	2.295,58	0,00	0,00	658,87	1.636,72
31	1.971,00	0,00	0,00	507,14	1.463,86
32	2.547,14	0,00	0,00	672,31	1.874,83
33	3.020,54	1.002,30	0,00	416,21	1.602,03
34	1.364,13	0,00	0,00	310,76	1.053,37
35	2.064,92	0,00	0,00	713,09	1.351,83
36	3.059,87	0,00	0,00	1.214,19	1.845,68
37	5.913,15	326,81	0,00	1.402,72	4.183,62
38	3.396,62	1.042,53	0,00	1.209,28	1.144,81
39	6.426,65	2.495,74	0,00	1.852,27	2.078,64
40	5.128,07	959,92	0,00	1.394,53	2.773,62
41	3.441,71	0,00	0,00	940,61	2.501,11
42	4.043,58	1.231,47	0,00	976,89	1.835,22
43	1.646,16	0,00	0,00	492,23	1.153,93
44	3.630,04	0,00	0,00	740,43	2.889,61
45	3.333,75	0,00	0,00	752,28	2.581,46
46	2.372,68	0,00	0,00	559,72	1.812,97
47	3.701,23	582,91	0,00	841,38	2.276,94
48	2.856,56	551,91	0,00	967,90	1.336,75
49	2.929,22	1.188,13	0,00	1.157,27	583,82
A.R.1	20.703,26	0,00	5.025,04	15.678,22	0,00
A.R.2	5.851,81	2.038,42	0,00	2.309,93	1.503,47
A.R.3	6.059,01	0,00	0,00	1.622,40	4.436,60
A.R.4	12.311,26	0,00	0,00	6.256,91	6.054,34
A.R.5	10.042,53	6.706,53	0,00	3.336,00	0,00
TOTAL	254.849,74	44.746,95	5.025,04	87.943,80	117.133,95

**ARTÍCULO 407. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS -ARO-.** El presente plan parcial cuenta con 5 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, los predios localizados en el ARO corresponden a espacio público existente, las ARO están conformadas de la siguiente forma:

ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES	CBML
AR 1	10060450001
	10060350001
	10060410001
	10060380001
	10060340001
AR 2	10060370002
	10060370004
	10060370005
	10060370008
	10060370006
	10060370001
	10060370007

ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES	CBML
AR 3	10060230004
	10060230006
	10060230012
	10060230013
	10060230014
	10060230015
	10060230009
	10060230011
	10060230008
	10060230010
	10060230001
	10060230002
	10060230003
10060230005	
10060230007	
AR 4	10060130015
	10060130002
	10060130005

ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES	CBML
AR 4	10060130001
	10060130006
	10060130007
AR 5	10060030002
	10060030001

**ARTÍCULO 408. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.** De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, a continuación se identifican las correspondientes al Plan Parcial, las cuales se identifican en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial* del respectivo plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Número AME	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
1	10060430001	UAU 4	Estación de servicio de gasolina
2	10060420001	UAU 8	Equipamiento
3	10060370003	AR 2	Edificación consolidada
4	10060260005	UAU 12	Edificación consolidada
5	10060250026	UAU 14	Equipamiento
6	10060250009	UAU 14	Patrimonio
7	10060250023	UAU 14	Equipamiento
8	10060240027	UAU 15	Edificación consolidada
9	10060240030	UAU 15	Equipamiento
10	10060240016	UAU 16	Edificación consolidada
11	10060220032	UAU 18	Edificación consolidada
12	10060220029	UAU 18	Edificación consolidada
13	10060390017	UAU 19	Edificación consolidada
14	10060390023	UAU 20	Edificación consolidada
15	10060390011	UAU 20	Edificación consolidada
16	10060140006	UAU 21	Edificación consolidada
17	10060140001	UAU 22	Edificación consolidada
18	10060150013	UAU 23	Edificación consolidada
19	10060150017	UAU 23	Equipamiento
20	10060150008	UAU 25	Equipamiento
21	10060150007	UAU 27	Edificación consolidada
22	10060170006	UAU 33	Edificación consolidada
23	10060170004	UAU 33	Edificación consolidada
24	10060050002	UAU 37	Equipamiento
25	10060050009	UAU 38	Edificación consolidada
26	10060040013	UAU 39	Equipamiento
	10060040012		
27	10060040008	UAU 39	Edificación consolidada
28	10060040007	UAU 39	Edificación consolidada
29	10060040023	UAU 39	Equipamiento
30	10060040022	UAU 40	Edificación consolidada
31	10060030002	AR 5	Edificación consolidada
32	10060030001	AR 5	Equipamiento
33	10060210004	UAU 42	Edificación consolidada
34	10060190006	UAU 47	Edificación consolidada
35	10060190002	UAU 48	Edificación consolidada
36	10060190013	UAU 49	Edificación consolidada

**ARTÍCULO 409. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se identifican en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

UAU	Vías		Espacio público			Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y vías en áreas receptoras de obligaciones(m2)
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)	
1	128,78	546,63	0,00	0,00	1.338,90	228,08
2	124,46	384,48	0,00	0,00	1.219,75	207,60
3	105,41	392,50	0,00	0,00	999,18	171,91
4	90,19	1.348,86	0,00	0,00	2.931,96	461,95
5	247,53	409,17	0,00	0,00	1.793,71	316,36
6	42,55	423,79	0,00	0,00	1.944,89	295,97
7	31,69	457,90	0,00	0,00	990,72	156,38
8	0,00	1.033,85	0,00	0,00	490,71	85,99
9	55,82	733,78	0,00	0,00	1.723,47	271,26
10	20,38	434,41	0,00	0,00	1.907,37	286,12
11	3,35	451,09	0,00	0,00	2.097,83	310,35
12	0,00	1.084,66	0,00	0,00	2.507,30	378,06
13	125,01	586,35	0,00	0,00	2.093,89	336,95
14	370,03	1.885,64	0,00	0,00	3.096,35	551,49
15	0,00	688,60	0,00	0,00	291,94	52,23
16	0,00	630,16	0,00	0,00	2.306,34	342,39
17	270,55	333,73	0,00	0,00	1.233,53	239,10
18	520,91	2.268,40	3.846,21	0,37	5.915,91	1.591,44
19	15,24	638,54	23,74	698,07	863,72	148,22
20	60,45	545,54	0,00	0,00	1.774,73	276,87
21	181,59	856,24	0,00	0,00	3.036,37	488,76
22	70,30	488,56	0,00	0,00	776,34	133,85
23	21,70	476,38	0,00	0,00	812,70	128,86
24	176,85	379,85	0,00	0,00	1.387,98	242,69
25	66,05	71,02	0,00	0,00	1.400,81	217,08
26	172,27	328,46	0,00	0,00	2.108,98	345,15
27	116,48	802,55	0,00	0,00	2.693,85	425,01
28	342,78	727,23	0,00	0,00	2.267,72	409,21
29	220,08	194,71	0,00	0,00	1.505,06	265,85
30	111,36	229,53	0,00	0,00	1.512,43	244,91
31	96,15	371,81	0,00	0,00	1.017,03	172,27
32	156,11	223,51	0,00	0,00	1.699,31	281,08
33	0,00	228,56	0,00	0,00	1.640,82	240,38
34	0,00	253,90	0,00	0,00	835,51	124,41
35	0,00	362,04	0,00	0,00	1.369,92	203,20
36	136,53	781,81	0,00	0,00	1.829,59	304,01
37	302,18	819,25	0,00	0,00	4.246,31	687,99
38	0,00	747,58	0,00	0,00	1.233,14	189,07
39	8,92	1.123,34	0,00	0,00	1.840,26	284,11
40	37,83	848,03	0,00	0,00	2.481,94	378,78
41	227,79	330,06	0,00	0,00	1.779,59	309,08
42	136,37	557,78	0,00	0,00	1.322,89	227,50
43	80,87	219,69	0,00	0,00	853,59	143,27
44	134,78	550,09	0,00	0,00	2.222,12	356,97
45	48,41	415,30	0,00	0,00	2.094,42	318,67
46	131,48	434,43	0,00	0,00	1.323,84	224,82
47	0,00	708,64	0,00	0,00	1.871,99	280,79

UAU	Vías		Espacio público			Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones(m <sup>2</sup> )
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m <sup>2</sup> )	
48	3,46	336,10	0,00	0,00	1.351,90	200,93
49	27,38	578,67	0,00	0,00	402,97	72,34

**Parágrafo:** El área (m<sup>2</sup>) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías, en áreas receptoras de obligaciones asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, se cumplirá en dinero y el operador urbano priorizará la consolidación de las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial.

**ARTÍCULO 410. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los beneficios expresados en aprovechamientos para cada Unidad de Actuación Urbanística, son los siguientes:

UAU	Área neta (m <sup>2</sup> )	Índice de construcción	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m <sup>2</sup> )
1	1.377,43	4,56	6.274,39	29%	71%	1.833,04	4.441,35
2	1.256,75	4,56	5.724,67	29%	71%	1.672,44	4.052,23
3	1.389,35	3,72	5.164,66	49%	51%	2.533,68	2.630,98
4	2.809,84	4,56	12.799,20	29%	71%	3.739,23	9.059,96
5	1.917,53	4,56	8.734,60	29%	71%	2.551,78	6.182,82
6	2.533,25	3,70	9.381,41	59%	41%	5.543,69	3.837,73
7	1.324,01	3,70	4.903,22	59%	41%	2.897,42	2.005,80
8	731,10	3,70	2.707,47	59%	41%	1.599,91	1.107,57
9	1.638,24	4,56	7.462,39	29%	71%	2.180,11	5.282,28
10	1.727,95	4,56	7.871,03	29%	71%	2.299,49	5.571,54
11	1.874,29	4,56	8.537,63	29%	71%	2.494,24	6.043,40
12	2.283,25	4,56	10.400,53	29%	71%	3.038,47	7.362,06
13	2.709,00	3,72	10.070,21	49%	51%	4.940,24	5.129,97
14	4.691,16	3,70	17.372,82	59%	41%	10.265,99	7.106,83
15	442,26	3,70	1.637,81	59%	41%	967,82	669,99
16	2.412,49	4,50	10.865,92	59%	41%	6.420,92	4.445,01
17	1.686,54	4,50	7.596,25	59%	41%	4.488,79	3.107,45
18	11.303,86	4,50	50.912,91	59%	41%	30.085,57	20.827,34
19	1.192,99	3,72	4.434,72	49%	51%	2.175,59	2.259,14
20	2.236,03	3,72	8.312,05	49%	51%	4.077,72	4.234,33
21	2.951,80	4,56	13.445,85	29%	71%	3.928,15	9.517,69
22	808,36	4,56	3.682,21	29%	71%	1.075,74	2.606,47
23	1.104,92	3,70	4.091,87	59%	41%	2.417,98	1.673,89
24	2.071,29	3,70	7.670,64	59%	41%	4.532,75	3.137,89
25	1.756,74	3,72	6.530,35	49%	51%	3.203,66	3.326,69
26	2.824,17	3,72	10.498,34	49%	51%	5.150,27	5.348,07
27	2.842,11	4,52	12.849,35	49%	51%	6.303,63	6.545,72
28	3.491,55	3,70	12.930,28	59%	41%	7.640,79	5.289,49
29	1.770,48	4,52	8.004,45	49%	51%	3.926,82	4.077,63
30	1.636,72	4,52	7.399,71	49%	51%	3.630,15	3.769,56
31	1.463,86	3,70	5.421,13	59%	41%	3.203,47	2.217,66
32	1.874,83	4,52	8.476,20	49%	51%	4.158,25	4.317,95
33	1.602,03	4,52	7.242,89	49%	51%	3.553,21	3.689,67
34	1.053,37	3,70	3.900,96	59%	41%	2.305,16	1.595,80

UAU	Área neta (m2)	Índice de construcción	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
35	1.351,83	4,52	6.111,69	49%	51%	2.998,27	3.113,42
36	1.845,68	4,56	8.407,34	29%	71%	2.456,17	5.951,17
37	4.183,62	4,56	19.056,95	29%	71%	5.567,41	13.489,54
38	1.144,81	4,56	5.214,78	29%	71%	1.523,48	3.691,30
39	2.078,64	3,75	7.785,19	29%	71%	2.274,41	5.510,77
40	2.773,62	3,75	10.388,12	29%	71%	3.034,85	7.353,27
41	2.501,11	3,72	9.297,41	49%	51%	4.561,12	4.736,29
42	1.835,22	3,72	6.822,10	49%	51%	3.346,78	3.475,31
43	1.153,93	3,72	4.289,53	49%	51%	2.104,36	2.185,17
44	2.889,61	3,72	10.741,60	49%	51%	5.269,61	5.471,99
45	2.581,46	3,72	9.596,13	49%	51%	4.707,66	4.888,46
46	1.812,97	3,72	6.739,38	49%	51%	3.306,20	3.433,18
47	2.276,94	3,72	8.464,11	49%	51%	4.152,32	4.311,79
48	1.336,75	4,52	6.043,53	49%	51%	2.964,83	3.078,70
49	583,82	3,72	2.170,25	49%	51%	1.064,68	1.105,57

**ARTÍCULO 411. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial, especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Con el fin de favorecer una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS, a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad.

La edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) se presentan a continuación:

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	0.00	0.67	0.00
2	0.00	0.67	0.00
3	984.28	0.67	663.32
4	0.00	0.67	0.00
5	0.00	0.67	0.00
6	2,729.26	0.67	1,839.28
7	1,426.46	0.67	961.31
8	787.66	0.67	530.82
9	0.00	0.67	0.00
10	0.00	0.67	0.00
11	0.00	0.67	0.00
12	0.00	0.67	0.00
13	1,919.18	0.67	1,293.36
14	5,054.14	0.67	3,406.05
15	476.48	0.67	321.10
16	3,161.14	0.67	2,130.33
17	2,209.92	0.67	1,489.29
18	14,811.70	0.67	9,981.80
19	845.17	0.67	569.57
20	1,584.11	0.67	1,067.55
21	0.00	0.67	0.00
22	0.00	0.67	0.00

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
23	1,190.42	0.67	802.24
24	2,231.56	0.67	1,503.88
25	1,244.55	0.67	838.72
26	2,000.77	0.67	1,348.34
27	2,448.82	0.67	1,650.29
28	3,761.71	0.67	2,535.06
29	1,525.48	0.67	1,028.04
30	1,410.23	0.67	950.37
31	1,577.13	0.67	1,062.85
32	1,615.39	0.67	1,088.63
33	1,380.35	0.67	930.23
34	1,134.88	0.67	764.81
35	1,164.76	0.67	784.95
36	0.00	0.67	0.00
37	0.00	0.67	0.00
38	0.00	0.67	0.00
39	0.00	0.67	0.00
40	0.00	0.67	0.00
41	1,771.90	0.67	1,194.10
42	1,300.15	0.67	876.19
43	817.50	0.67	550.92
44	2,047.13	0.67	1,379.59
45	1,828.83	0.67	1,232.47
46	1,284.39	0.67	865.57
47	1,613.09	0.67	1,087.08
48	1,151.77	0.67	776.19
49	413.61	0.67	278.73

**Parágrafo 1:** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el artículo procedimiento para la convertibilidad de usos.

**Parágrafo 2:** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística, corresponderán en todos los casos a las asignadas en los artículos precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial. En ningún caso podrán modificarse, aún en los eventos de convertibilidad de usos para efectos del licenciamiento

**ARTÍCULO 412. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	6,02	2,55	22,98	31,55
2	5,49	2,33	20,97	28,79
3	8,32	3,53	31,77	43,61
4	12,27	5,21	46,88	64,36
5	8,37	3,56	32,00	43,92
6	18,19	7,72	69,51	95,43
7	9,51	4,04	36,33	49,87
8	5,25	2,23	20,06	27,54
9	7,15	3,04	27,33	37,53

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
10	7,55	3,20	28,83	39,58
11	8,19	3,47	31,27	42,93
12	9,97	4,23	38,10	52,30
13	16,21	6,88	61,94	85,04
14	33,69	14,30	128,72	176,71
15	3,18	1,35	12,13	16,66
16	21,07	8,95	80,51	110,53
17	14,73	6,25	56,28	77,27
18	98,73	41,91	377,22	517,87
19	7,14	3,03	27,28	37,45
20	13,38	5,68	51,13	70,19
21	12,89	5,47	49,25	67,62
22	3,53	1,50	13,49	18,52
23	7,94	3,37	30,32	41,62
24	14,88	6,31	56,83	78,02
25	10,51	4,46	40,17	55,15
26	16,90	7,18	64,58	88,65
27	20,69	8,78	79,04	108,51
28	25,08	10,64	95,80	131,52
29	12,89	5,47	49,24	67,59
30	11,91	5,06	45,52	62,49
31	10,51	4,46	40,17	55,14
32	13,65	5,79	52,14	71,58
33	11,66	4,95	44,55	61,16
34	7,57	3,21	28,90	39,68
35	9,84	4,18	37,59	51,61
36	8,06	3,42	30,80	42,28
37	18,27	7,76	69,81	95,83
38	5,00	2,12	19,10	26,22
39	7,46	3,17	28,52	39,15
40	9,96	4,23	38,05	52,24
41	14,97	6,35	57,19	78,51
42	10,98	4,66	41,96	57,61
43	6,91	2,93	26,39	36,22
44	17,29	7,34	66,07	90,71
45	15,45	6,56	59,03	81,03
46	10,85	4,61	41,45	56,91
47	13,63	5,78	52,06	71,48
48	9,73	4,13	37,17	51,03
49	3,49	1,48	13,35	18,33

**Parágrafo:** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial. El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda, sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el presente Decreto a cada unidad de actuación urbanística. Así mismo, el área de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

## Sección V

### Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- Barrio Prado Centro y Centro Tradicional

#### Subsección 1. Disposiciones Generales

**ARTÍCULO 413. ALCANCE.** El presente Decreto adopta el PEMP para el Sector de Conservación 1. Barrio Prado Centro, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto Nacional 763 de 2009. Para el Sector de Conservación 2. Centro Tradicional, y en aplicación del artículo

477 y del párrafo 1 del artículo 149 del Acuerdo municipal 48 de 2014, hasta tanto el presente Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– sea aprobado y adoptado por la autoridad competente, los inmuebles que hacen parte de los polígonos de Conservación nivel 1 y 3 que incorpora el instrumento, tendrán como norma urbanística aplicable a su predio, la establecida en el presente Decreto.

**Parágrafo.** En lo no regulado por las normas del presente PEMP, aplicarán de manera subsidiaria las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus disposiciones del nivel complementario.

**ARTÍCULO 414 DEFINICIONES:** Para efectos de la aplicación e interpretación de la normativa contenida en el presente PEMP; se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en el Decreto Nacional 763 de 2009.

**ARTÍCULO 415. OBJETIVO GENERAL DEL PEMP.** Revitalizar el Patrimonio urbano e inmueble localizado en el Centro tradicional de la ciudad, como una oportunidad para atender las problemáticas urbanas y contribuir al direccionamiento de la ciudad, como parte estratégica de ella, desde la formulación de medidas y acciones que garanticen la conservación del patrimonio articulado con sus entornos y se mejore las condiciones de sostenibilidad, equidad y la activación de las dinámicas económicas y socio culturales.

**ARTÍCULO 416. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PEMP.** El presente instrumento de planificación pretende concretar los siguientes objetivos:

1. Articular el subsistema de patrimonio inmueble del centro tradicional a través del manejo integrado de sus componentes al sistema de espacio público y colectivo de la ciudad.
2. Formular acciones para fortalecer el Centro Tradicional como parte estructurante de la ciudad.
3. Recuperar el patrimonio cultural del Centro Tradicional a través de estrategias de manejo y gestión que integren los conjuntos patrimoniales no sólo desde la protección puntual de inmuebles.
4. Definir las condiciones normativas para el manejo del Patrimonio urbano e inmueble localizado en las áreas de conservación del Centro tradicional de Medellín.
5. Fortalecer la estrategia institucional para la planificación, manejo, gestión y regulación del Patrimonio Cultural del Centro Tradicional, en alianza con el Departamento Administrativo de Planeación y la Agencia para la Gestión del Paisaje, Patrimonio y Alianzas Público Privadas.
6. Establecer un modelo de gestión y manejo financiero para el Patrimonio del Centro Tradicional para generar nuevas formas de obtención de recursos que propendan por el desarrollo económico

y social de los sectores para que se inserten en las dinámicas actuales y futuras de la ciudad.

**ARTÍCULO 417. DIRECTRICES DEL PEMP.** El Plan Especial de Manejo y Protección del Centro tradicional de Medellín se enmarca en las estrategias que se establecen desde el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014, para el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, como un instrumento de planificación complementario enfocado a la revitalización de todos aquellos bienes patrimoniales insertos dentro de los sectores definidos como tratamientos urbanísticos de Conservación - C1 y C3, localizados en la sub-zona del centro tradicional.

Para ello, se establecen las siguientes directrices:

1. **Mejoramiento urbano:** Planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la reconfiguración del sistema de movilidad, la recuperación del espacio público y colectivo, y la rehabilitación de los corredores o ejes articuladores que permitan la reconfiguración del valor del paisaje urbano asociado a ellos, para de este modo darle una nueva dinámica a los sectores patrimoniales.
2. **Mejoramiento ambiental:** Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en el polígono de conservación y los sectores de interés patrimonial para garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.
3. **Resignificación del Centro de la ciudad:** Planificar medidas y acciones para la inclusión de nuevos usos y actividades que permitan rehabilitar, revitalizar y restituir las dinámicas propias de los sectores de interés patrimonial, con el fin de potencializar su valor y conferirles una nueva vida para que se preserven en el tiempo.
4. **Conservación del Patrimonio Material arquitectónico:** Planificar las acciones de revitalización del patrimonio material arquitectónico con un enfoque integral, con el fin de contribuir a la articulación de estos elementos patrimoniales y garantizar la sostenibilidad integral y balanceada a través del desarrollo urbano, económico, social y cultural.
5. **Valoración de nuevos para conformar el Subsistema de Patrimonio Cultural del ciudad:** Empezar las acciones necesarias para valorar los actuales candidatos a Bienes de interés municipal - LICBIC, con el fin de realizar la declaratoria definitiva a BICM.
6. **Fortalecimiento Institucional:** Consolidar un modelo de gestión para el manejo, regulación e intervención del Patrimonio Cultural del Centro Tradicional a través de la puesta en marcha de la Agencia para la gestión del Paisaje, Patrimonio y

APP como el ente gestor y en asociación con el Departamento Administrativo de Planeación, como el ente planificador.

- 7. Modelo Financiero y económico para la conservación del Patrimonio:** Modelo de gestión financiera como estrategia para obtener y gestionar recursos económicos aprovechando los instrumentos de financiación establecidos por el POT y generando nuevos modelos de subvención, inversión de capital que permitan la activación económica de los sectores y por ende se garantice la conservación del patrimonio.

**ARTÍCULO 418. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PEMP.**

Para cumplir con este objetivo, el plan define tres líneas estratégicas principalmente:

- 1. Revitalizar el Patrimonio desde la perspectiva que el Centro Tradicional es parte de la ciudad:** Atender a las problemáticas urbanas propias de la ciudad y que se cierne a su vez, en los conjuntos patrimoniales, con el fin de planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la recuperación del espacio público, la movilidad y la inclusión de nuevos usos que permitan rehabilitar y darle una nueva vida a estas estructuras como fracciones de ciudad para que se articulen a las dinámicas propias que trae su transformación.
- 2. Revitalizar el Patrimonio bajo un enfoque integral:** Actuar sobre las estructuras históricas de forma integral, no sólo desde la intervención de los inmuebles patrimoniales como piezas individuales y aisladas sino como parte estructurante de su entorno, con el fin de contribuir a la articulación de estos elementos patrimoniales y garantizar la sostenibilidad integral y balanceada a través del desarrollo urbano, económico, social y cultural.
- 3. Revitalizar el Patrimonio desde una apuesta para el liderazgo institucional:** Fortalecer el liderazgo desde el sector público en las acciones encaminadas al manejo del patrimonio de tal forma que la puesta en valor de esas áreas sea eficiente, equitativa y sostenible.

**ARTÍCULO 122. DELIMITACIÓN DEL PEMP - ÁREA AFECTADA.** La delimitación del Plan Especial, enmarca-

do dentro del territorio de la sub-zona del Centro Tradicional, se establece a partir de dos sectores, definidas por entornos especiales y características particulares que poseen cada una de ellas, además de los diferentes ámbitos de declaratoria que se reconocen como Bienes de Interés Cultural- BIC y que requieren establecer diferentes condiciones de manejo para su revitalización.

El área afectada corresponde a los sectores de conservación patrimonial (Z3\_C1) y a los sectores de conservación de las zonas de influencias de Bienes inmuebles nacionales – BICN (Z3\_C3) definidos por el Acuerdo 48 de 2014, tal como se identifican en el *Mapa 01. Delimitación sectores de afectación PEMP*, correspondiente a la formulación del instrumento y que se protocoliza con el presente Decreto. Los sectores que comprenden el área afectada, son los siguientes:

- 1. Sector de conservación No.1\_PEMP: Z3\_C1\_1 Barrio Prado,** delimitado al norte por la calle 67 Barranquilla y al sur con la Av. Oriental o Av. Echeverri Calle 58, al oriente por la carrera 46 San Martín y al occidente carrera 51 Bolívar. Declarado como sector urbanístico, Bien de Interés cultural Municipal – BICM.

**Área afectada 1.1:** Comprende las siguientes 24 manzanas: 1001009000, 1001010000, 1001011000, 1001017000, 1001018000, 1001022000, 1001023000, 1001024000, 1001030000, 1001031000, 1001032000, 1001033000, 1001036000, 1001037000, 1001038000, 1001039000, 1001046000, 1001047000, 1001048000, 1001053000, 1001054000, 1001055000, 1001056000, 1001061000; delimitadas al costado norte por la calle 67 Manzales entre carrera 49 y carrera 50C; al costado oriental por la carrera 49 Venezuela desde calle 64 hasta 67 y desde calle 62 a 60, por la Carrera 48 Ecuador desde calle 62 a 64 y entre calle 59 a 60; al costado sur por la Calle 59 Cuba entre carrera 48 y 50A; al costado occidental por Carrera 50C Popayán entre calle 61 Moore y 67 Manzales.

- 2. Sector de conservación No.2\_PEMP: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10; Z3\_C3\_11; Z3\_C3\_12,** comprende las zonas de influencia que enmarcan los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, definidas mediante resolución 2236 de 2008 por el Ministerio de Cultura y adoptadas por el POT de la siguiente manera:

POLIGONO	INMUEBLE	ÁREA INFLUENCIA
Z3_C3_7	Parque de Bolívar	Conjunto de la catedral Basílica Metropolitana
Z3-C3_8	Centro Tradicional + Guayaquil	Conjunto núcleo originario del Centro:
		Templo de Nuestra Señora de la Candelaria
		Templo de la Veracruz
		Antiguo palacio Municipal, Sede Museo de Antioquia
		Palacio de la Cultura "Rafael Uribe Uribe"
		Edificio Carré
		Edificio Vásquez
Z3-C3_10	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	Conjunto Casa Zea
Z3-C3_11	Palacio de Bellas Artes	Palacio de Bellas Artes

POLIGONO	INMUEBLE	ÁREA INFLUENCIA
Z3-C3_12	Conjunto Claustro San Ignacio	Iglesia de San Ignacio
		Claustro
		Parainfo Universidad de Antioquia
		Parque San Ignacio

**Área afectada 2.1:** Comprende las siguientes 64 manzanas correspondientes a los 5 polígonos distribuidas así:

**Z3\_C3\_7:** Comprende 14 manzanas: 1018004000, 1018005000, 1018006000, 1018010000, 1018011000, 1018018000, 1018019000, 1018020000, 1018021000, 1018025000, 1018027000, 1007028000, 1019070000, 1019071000; delimitadas al costado norte por Av. Oriental, entre carrera 48 a 50; por el costado oriental con la Carrera 47 Sucre, entre la calle 52 a 57 y el interior de la manzana 1018028; al costado sur por la calle 54 Caracas entre carrera 47 y al interior de la manzana 1018070; al costado occidental entre la calle 50 Palace entre calle 55 y 58, al interior de las manzanas 1018006, 1018010 y 1018070.

**Z3\_C3\_8:** Comprende 39 manzanas: 10007002000; 10007003000; 10007004000; 10007005000; 10007010000; 10007014000; 10007015000; 10007016000; 10007017000; 10007018000; 1011003000; 1011022000; 100604000; 10019014000, 10019015000, 10019018000, 10019019000, 10019020000, 10019035000, 10019036000, 10019037000, 10019038000, 10019039000, 10019040000, 10019041000, 10019042000, 10019052000, 10019053000, 10019054000, 10019055000, 10019056000, 10019057000, 10019058000, 10019060000, 10019062000, 10019063000, 10019064000, 10019066000, 10019067000; delimitadas al costado norte al interior de las manzanas 10019064000, 10019066000 y 10019067000, delimitadas al costado norte al interior de las manzanas 10019064000, 10019066000 y 10019067000, la Av. de Greiff, entre la cra 50 y 51; por el costado oriental desde la Carrera 50 Palace, entre Av. de Greiff, Av 1° de Mayo/Av. La Playa hasta carrera 48 y la calle 50 Colombia entre carrera 48 a 50 y desde calle 50 a 49, y por carrera 51 Bolívar desde la calle 49 Ayacucho hasta calle 44 San Juan; al costado sur por la Calle Nueva hasta la carrera 54 Cúcuta; al costado occidental desde la Av. de Greiff por toda la calle 53 Cundinamarca hasta la calle 47 y entre la carrera 52A Alhambra hasta los interiores de las manzanas 10007016000 y 10007018000 y por Av. de Greiff por interior de la manzana 10019040000 hasta calle 51 Calibio.

**Z3\_C3\_10:** Comprende 1 manzana: 10006018000; delimitada al costado norte por la calle 51 Boyacá entre Carrera 54 y 55; por el costado oriental por la carrera 54 Cucutá entre calle 50 y 51; al costado su por la calle 50 Colombia entre carreras 54 y 55; al costado occidental por la carrera 55 Tenerife entre calles 50 y 51.

**Z3\_C3\_11:** Comprende 2 manzanas: 1016024000, 1016025000; delimitadas al costado norte por la calle 52 entre carrera 42 y 43; al costado oriental por el interior de la manzana 1016025000 hasta la calle 51/ Av. La Playa; al costado sur el interior de la manzana 1016024000 hasta la calle 51/ Av. La Playa; y al costado occidental el interior de la manzana 1016024000 hasta la calle 51.

**Z3\_C3\_12:** Comprende 8 manzanas: 1019001000, 1019002000, 1019024000, 1019025000, 1019026000, 1019027000, 1015016000, 1016006000; delimitadas al costado norte por el interior de las manzanas 1016006000, 1019026000 y 1019027000; al costado oriental por el interior de la manzana 1016006000 y 1015016000 hasta la calle 48 y por la carrera 43 hasta la calle 47; al costado sur el interior de la manzana 1019001000 hasta la carrera 45; al costado occidental con el predio de la esquina de la manzana 1019002000, el interior de la manzana 1019024000 hasta el interior de la manzana 1019027000.

**ARTÍCULO 123. DELIMITACIÓN DEL PEMP. ZONAS DE INFLUENCIA:** La zona de influencia corresponde a la zona perimetral del área afectada determinada en el artículo anterior, identificadas en el *Mapa 02. Delimitación área afectada y zona de influencia* de la formulación del PEMP y comprendidas así:

**1. Sector de conservación No. 1: Z3\_C1\_1\_Barrío Prado:**

**Zona de Influencia 1.1:** Comprende las siguientes 25 manzanas: 1001001000, 10010020000, 1001003000, 1001004000, 1001005000, 1001008000, 1001012000, 1001013000, 1001014000, 1001015000, 1001016000, 1001019000, 1001021000, 1001025000, 1001026000, 1001027000, 1001029000, 1001034000, 1001040000, 1001044000, 1001045000, 1001049000, 1001052000, 1001058000, 1001059000; delimitadas al costado norte por calle 66 Jorge Robledo entre carrera 47 a 49; al costado oriental por la carrera 47 Sucre desde calle 62 a 66, por calle 62 Urabá entre carrera 46 a 47 y desde carrera 46 San Martin desde calle 62 hasta 58; al costado sur por la calle 58 Av. Echeverry/Oriental entre Carrera 46 y 50C; al costado occidental por carrera 50C Popayán entre calle 58 a 62 y por carrera 50D desde calle 62 hasta 67.

**Zona de Influencia 1.2:** Comprende las siguientes 23 manzanas: 1001006000, 1001070000, 1001020000, 1001028000, 1001035000, 1001041000, 1001042000, 1001043000, 1001050000, 1001051000, 1001060000, 1001062000, 1001063000, 1001064000, 1001065000, 1001066000, 1001067000, 1001068000, 1001069000, 1001070000, 1001071000, 1001072000, 1001073000; delimitadas al costado norte por calle 68 Barranquilla entre carrera 48 hasta 51 y por calle 67 Manizales desde carrera 46 a 48; al costado oriental por carrera 46 San Martin desde calle 66 a 62; al costado sur por calle 58 Av. Echeverry/Oriental entre carrera 50C y 51; al costado occidental por carrera 51 Bolívar entre calles 58 y 68.

**2. Sector de conservación No. 2: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10; Z3\_C3\_11; Z3\_C3\_12**

**Zona de Influencia 2.1:** Comprende las siguientes 15 manzanas correspondientes a los 5 polígonos distribuidas así:

- a) **Z3\_C3\_7:** Comprende 4 manzanas: 1018006000, 1018010000, 1018028000, 1019070000; delimitada al costado norte por calle 58 Av. Oriental; al costado oriental por carrera 47 Sucre; al costado sur con la calle 57 La Paz; al costado occidental con la carrera 48 Ecuador.
- b) **Z3\_C3\_8:** Comprende 3 manzanas: 10007016000; 10007017000; 10007018000; delimitadas al costado norte por Av. de Greiff entre carreras 50 y 53 y por la calle 53 Perú entre carrera 50 y 53; al costado occidental por la carrera 54 Cúcuta entre calle 45 y 47 y por calle 47 entre carrera 54 y 53A.
- c) **Z3\_C3\_11:** Comprende 2 manzanas: 1016024000, 1016025000; delimitadas al costado norte por la calle 52 entre carrera 40 y 43; al costado oriental por la carrera 40 entre calle 51 y 52; al costado sur por la calle 51/ Av. La Playa entre carrera 40 y 43; y al costado occidental por la carrera 43 entre la calle 51 y 52.
- d) **Z3\_C3\_12:** Comprende 6 manzanas: 1019001000, 1019002000, 1019024000, 1019026000, 1019027000, 1016006000; delimitadas al costado norte por la calle 50A entre carreras 42 Córdoba y 45; al costado oriental por la carrera 42 Córdoba entre calle 50 A y calle 49 Ayacucho y por carrera 42A hasta calle 48; al costado sur por calle 47 entre carrera 43 a 45; al costado occidental por carrera 45 desde calle 47 hasta calle 49.

**Zona de Influencia 2.2:** Comprende los predios que enmarcan y dan frente hacia ambos costados de los principales corredores articuladores:

- a) **Av. La Playa:** predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre la carrera 40 hasta calle 50 Palace.
- b) **Calle 51.** Boyacá: predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre carrera 53 Cundinamarca hasta carrera 55 Tenerife.
- c) **Calle 49 Ayacucho:** predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre carrera 42 Córdoba hasta carrera 50 Palace.
- d) **Carrera 42 Córdoba:** predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre calle 52 a calle 49 Ayacucho.

**Parágrafo.** El presente instrumento, comprende además, los corredores que articulan los conjuntos patrimoniales como huellas de los principales ejes conectores desde y hacia el centro de la ciudad, como la Calle 49 Ayacucho,

Calle 50 Colombia, Calle 51 Boyacá; Calle Avenida La Playa y Av. de Greiff; así como importantes conectores como son: Carrera 42 Córdoba, Carrera 49 Junín, Carrera 50 Palace, Carrera 51 Bolívar y Carrera 52 Carabobo.

## Subsección 2.

### Tratamientos urbanísticos

**ARTÍCULO 419. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN.** Los Tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en los polígonos, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de las características físicas de cada zona y su función en el ordenamiento territorial establecido por el Acuerdo 48 de 2014. Esta norma general permite concretar los objetivos de ordenamiento y manejo, para direccionar la gestión y la financiación.

Esta delimitación se encuentra consignada en el *Mapa 01. Delimitación actual polígonos conservación/tratamientos*, así como en la Ficha normativa FNG\_PEMP\_2\_ Tratamientos urbanísticos, que hacen parte integral del presente Decreto.

## Sección 3.

### Niveles permitidos de intervención

**ARTÍCULO 420. NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN.** De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 20 del Decreto Nacional 763 de 2009, los niveles permitidos de intervención son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia. Para efectos del presente decreto, aplican los siguientes niveles permitidos de intervención, espacializados en el *Mapa 03. Niveles de Intervención*, que se protocoliza con el presente Decreto:

#### Sector de conservación No. 1: Z3\_C1\_1\_Barrío Prado:

##### Área afectada 1.1:

1. **Nivel 1.** Conservación Integral: 55 predios
2. **Nivel 2.** Conservación Arquitectónica: 108 predios
3. **Nivel 3.** Conservación Contextual: 276 predios

##### Zona de Influencia 1.1:

1. **Nivel 1.** Conservación Integral: 13 predios
2. **Nivel 2.** Conservación Arquitectónica: 59 predios
3. **Nivel 3.** Conservación Contextual: 232 predios

**Sector de conservación No. 2: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10; Z3\_C3\_11; Z3\_C3\_12**

**Área afectada 2.1:**

1. **Nivel 1.** Conservación Integral: 31 predios
2. **Nivel 2.** Conservación Arquitectónica: 130 predios
3. **Nivel 3.** Conservación Contextual: 92 predios

**Zona de Influencia 2.1:**

1. **Nivel 2.** Conservación Arquitectónica: 26 predios
2. **Nivel 3.** Conservación Contextual: 17 predios

**Zona de Influencia 2.2:**

1. **Nivel 2.** Conservación Arquitectónica: 31 predios
2. **Nivel 3.** Conservación Contextual: 12 predios

**ARTÍCULO 421. OBRAS PERMITIDAS E INSTANCIAS DE APROBACIÓN, SEGÚN NIVEL DE INTERVENCIÓN.**

Las intervenciones que se pretendan desarrollar en el área afectada y zonas de influencia 1 se registrarán por lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley 387 de 1997 modificado por el numeral 2 del artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 y por lo establecido en el PEMP.

Los niveles permitidos de intervención, los tipos de obras permitidos y las instancias de aprobación correspondientes se especifican en el siguiente cuadro No.1:

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS	INSTANCIA COMPETENTE
N. 1	<b>CONSERVACION INTEGRAL</b>	Edificaciones con valores y características arquitectónicas excepcionales y representativas para la comunidad, la ciudad y/o la Nación. Incluye las edificaciones declaradas del ámbito Nacional y Municipal.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.	La competencia para las áreas de conservación y las zonas de influencia definidas en este PEMP recae en la Agencia de Paisaje y Patrimonio en asociación con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
N. 2	<b>CONSERVACION ARQUITECTONICA</b>	Edificaciones con características arquitectónicas tradicionales y tipológicas, representativas del desarrollo y la historia de la ciudad. Conservadas y alteradas (restituciones).  Incluye las edificaciones declaradas del ámbito Municipal.	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación, liberación y obra nueva.	Para la intervención de BIC Nacionales la competencia es del Ministerio de Cultura y del Consejo Asesor Departamental de Patrimonio Cultural.
N. 3	<b>CONSERVACIÓN CONTEXTUAL</b>	Edificación sin valores particulares representativos, pero con valor de compatibilidad con el contexto para mantener las condiciones del perfil urbano donde se encuentra.	Reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación, demolición, liberación y obra nueva.	
	<b>SIN VALOR</b>	Predios sin valor, no edificados, Lotes.	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.	

**Parágrafo:** Cada uno de los tipos de obra permitidos por nivel de intervención anteriormente nombrados, se encuentran referidos en el artículo 41 del Decreto Nacional 763 de 2009, en el artículo 142 del acuerdo 48 de 2014, e incorporadas a las fichas normativas que se protocolizan con el presente Decreto.

**ARTÍCULO 422. INMUEBLES EN CONSERVACIÓN.** Los listados de los inmuebles que hacen parte de los diferentes niveles de conservación de que trata este decreto, ya sea por ser BIC Nacionales o municipales, se encuentran contenidos en el Documento Técnico de Soporte, Formulación Plan Especial de Manejo y Protección.

**Subsección 4.**

**Condiciones de Manejo y normas generales para el Área Afectada y Zona de Influencia**

**ARTÍCULO 423. CONDICIONES COMUNES PARA SECTORES E INMUEBLES PROTEGIDOS.** Las condiciones generales de manejo se definen para la protección y conservación de los sectores delimitados y sus inmuebles constitutivos.

Se conforman por la definición de normas urbanísticas específicas para la regulación y manejo del desarrollo urbano de cada uno de los inmuebles valorados por los niveles de

intervención permitidos en los sectores de conservación y zonas de influencia. Así como la clasificación de los usos compatibles, condicionados y restringidos, por zonas homogéneas.

La normativa se resume en un total de ciento treinta y siete (137) fichas normativas que hacen parte integral del Presente Decreto.

**ARTÍCULO 424. ÁREAS HOMOGÉNEAS. USOS COMPATIBLES, CONDICIONADOS Y RESTRINGIDOS.** A partir del diagnóstico general de los sectores de conservación, se reconocieron áreas homogéneas determinadas por características comunes asociadas a usos, vocaciones, alturas y estados actuales, que las particulariza al interior del conjunto y que permiten definir los usos compatibles, condicionados y restringidos para garantizar la sana mezcla de usos, promover la inclusión de nuevos que beneficien sus condiciones socioeconómicas que mantengan activos los sectores de conservación patrimonial.

Estas áreas se identifican en el *mapa 07. Áreas Homogéneas por Usos del Suelo Propuesto* que se protocoliza con el presente Decreto.

**Para el Sector de conservación No.1: Z3\_C1\_1 Barrio Prado:**

Área Homogénea #1: Residencial + Cultura

Área Homogénea #2: Residencial

Área Homogénea #3: Vivienda Comercial

Área Homogénea #4: Servicios

Área Homogénea #5: Mixto

USOS COMPATIBLES - PRINCIPALES		
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
EQUIPAMIENTO	Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, colectivos artísticos, Instituciones y talleres Culturales.
	Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de documentación, archivos históricos, museos.
	Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, parques biblioteca.
	Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, sinagoga, mezquitas o similar.
	Lugares de apoyo al culto	Conventos. Seminarios, centros de estudio bíblico.
SERVICIOS	Hospedaje	Pequeño escala con capacidad igual o inferior a 50 camas, Hoteles, Hostales, Posadas.
	Oficinas	Doméstica, en zócalo.
	Terciario recreativo	Restaurantes, panaderías, reposterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empaçado, envasado y/o consumo de alimentos.
	Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto	Peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética y/o spa. Cultural y artístico: Estudios fotográficos, salas de ensayo artístico, academias de Baile, estudios de grabación.
COMERCIO	Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.	Papelerías, tiendas de barrio, misceláneas, droguerías, cacharrerías, librerías, almacenes de ropa, accesorios, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías u otras.

USOS COMPLEMENTARIOS		
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda compartida	Artística, vivienda a pequeña escala, estudiantil y hospitalaria.
EQUIPAMIENTO	Educativos	Centros educativos infantiles, preescolares, educación básica (primaria, secundaria y media)
		Superior (instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias o escuelas tecnológicas), universidades.
	Comunitarios	Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.
		Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios.
	Almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular	Plazas o galerías de mercado local.
	Salud	Primer y segundo nivel de atención.
Fuerza Publica	Centros de atención inmediata - CAI	
Institucionales	Institucionales internacionales, nacionales, regionales, metropolitanos, municipales, locales.	

<b>SERVICIOS</b>	Servicios personales tipo 1 de bajo y mediano impacto	Consultorios (médicos y veterinarios), odontología, centros terapéuticos.
		Servicios menores de reparación (electrodomésticos, muebles, calzado), (no automotriz).
		Salones de espectáculos, convenciones, banquetes, clubes, establecimiento con venta y consumo de licor.
		Venta de servicios funerarios y exequiales.
	Hospedaje	A escala mediano con capacidad entre 51 y 150 camas.
<b>COMERCIO</b>	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano, servicios medianos (mall)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licoreras, estanquillos u otros), distribuidoras.
		Compraventas, prenderías, casas de empeño.
<b>INDUSTRIA</b>	Fami - industria	Espacios con vivienda sin desplazarla, actividades mínimas sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos.

USOS NO COMPATIBLES -RESTRINGIDOS		
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
<b>RESIDENCIAL</b>	Inquilinato	
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Asistencia social	Albergues temporales o permanentes, para personas en situación de calle.
		Atención infantil y al adulto mayor.
		Centros de atención y recuperación física, psíquica y social.
	Salud	Tercer nivel de atención.
	Fuerza pública	Militares: división, brigada, batallón), de policía: Departamento, comandos, estaciones o subestaciones.
	Administración de la justicia	Juzgados, tribunales, fiscalía, centros de reclusión, cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias de adulto, casas cárceles.
	Justicia cercana de ciudadanos	Inspecciones, comisarías de familia, defensorías de menores y familia.
	Prevención y atención de desastres	Bomberos, cruz roja, defensa civil.
	Sanitarios	Cementerios humanos y de animales, morgues y anfiteatros y depósitos de cadáveres.
	Almacenamiento y distribución de combustibles.	Distribución, estaciones de combustible
	Para el transporte	Acopios para el transporte público colectivo y masivo.
Prestación de servicios públicos	Acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas, aseo.	
<b>SERVICIOS</b>	Servicios personales tipo 2 de alto impacto	Reparación y mantenimiento de maquinaria, vehículos, parqueaderos de vehículos pesados, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, estaciones de combustible, bodegas, depósitos y servicios de índole sexual, moteles.
	Hospedaje	A escala grande con capacidad superior a 150 camas.
	Servicios menores de reparación	Automotriz, electrodomésticos, muebles, calzado
	Oficinas	Edificios exclusivos y centros empresariales.
	Vehiculares	Parqueaderos en BIC y lavaderos de autos livianos, centros de atención al vehículo (liviano y pesado), servitecas, centros de diagnóstico automotriz, estaciones de recarga lenta de energía para vehículos eléctricos.
<b>COMERCIO</b>	Comercio grande de alto impacto	Venta de maquinarias y equipos, repuestos y accesorios.
		Litografías y tipografías.
		Hipermercados, centros comerciales, malls y comercio mayorista.
		Depósitos, distribuidoras y bodegas de alto impacto.
		Concesionarios automotrices.
		Guarderías de mascotas.
<b>INDUSTRIA</b>	Mediana y grande	Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental
		Artesanal, pequeña, mediana y grande

**Sector de conservación No.2: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10, Z3\_C3\_11 y Z3\_C3\_12**

USOS COMPATIBLES - PRINCIPALES		
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, colectivos artísticos, Instituciones y talleres Culturales.
	Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de documentación, archivos históricos, museos.

<b>USOS COMPATIBLES - PRINCIPALES</b>		
<b>CATEGORIA</b>	<b>SUBCATEGORIA</b>	<b>TIPO</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, parques biblioteca.
		Centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología.
	Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, sinagoga, mezquitas o similar.
	Lugares de apoyo al culto	Conventos.
		Seminarios, centros de estudio bíblico.
Institucionales	Institucionales internacionales, nacionales, regionales, metropolitanos, municipales, locales.	
<b>SERVICIOS</b>	Hospedaje	Mediano escala con capacidad entre 51 a 150 camas, Hoteles, Hostales, Posadas.
	Oficinas	Doméstica, en zócalo, edificios exclusivos, centros empresariales.
	Terciario recreativo	Restaurantes, panaderías, reposterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empaçado, envasado y/o consumo de alimentos.
	Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto	Cultural y artístico: Estudios fotográficos, salas de ensayo artístico, academias de Baile, estudios de grabación.
Consultorios médicos, terapéuticos y odontológicos.		
<b>COMERCIO</b>	Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.	Papelerías, tiendas de barrio, misceláneas, droguerías, cacharrerías, librerías, almacenes de ropa, accesorios, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías u otras.

<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>		
<b>CATEGORIA</b>	<b>SUBCATEGORIA</b>	<b>TIPO</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	Vivienda compartida	Artística, vivienda a pequeña escala, estudiantil y hospitalaria.
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Educativos	Centros educativos infantiles, preescolares, educación básica (primaria, secundaria y media)
		Superior (instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias o escuelas tecnológicas), universidades.
	Comunitarios	Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.
		Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios.
	Almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular	Plazas o galerías de mercado local.
	Salud	Primer y segundo nivel de atención.
	Fuerza Publica	Centros de atención inmediata – CAI; de policía: comandos, estaciones o subestaciones.
	Administración de la justicia	Juzgados y tribunales, apoyo técnico: registraduría especial del estado civil, cuerpo técnico de investigación.
	Instituciones municipales encargadas de la convivencia	Inspecciones, comisarías y defensoría de menores y familia.
	Instituciones para los mecanismos alternativos de solución de conflictos cotidianos	Casas de justifica, sedes para los jueces de paz, sedes de los defensores de oficios, centros de conciliación y resolución de justicia.
<b>SERVICIOS</b>	Servicios personales tipo 1 de bajo y mediano impacto	Consultorios (médicos y veterinarios), odontología, centros terapéuticos.
		Peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética y/o spa.
		Servicios menores de reparación (electrodomésticos, muebles, calzado), (no automotriz).
		Salones de espectáculos, convenciones, banquetes, clubes, establecimiento con venta y consumo de licor.
	Venta de servicios funerarios y exequiales.	
Hospedaje	A escala grande con capacidad superior a 150 camas	
<b>COMERCIO</b>	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano servicios medianos (mal)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licoreras, estanquillos u otros), distribuidoras.
		Compraventas, prenderías, casas de empeño.
	Comercio grande	Hipermercados, centros comerciales, malls y comercio mayorista. Depósitos, distribuidoras y bodegas de alto impacto.

USOS NO COMPATIBLES - RESTRINGIDOS		
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Inquilinatos	
EQUIPAMIENTO	Asistencia social	Albergues temporales o permanentes, para personas en situación de calle.
		Atención infantil y al adulto mayor.
		Centros de atención y recuperación física, psíquica y social.
	Salud	Tercer nivel de atención.
	Fuerza pública	Militares (división, brigada, batallón) de policía: Departamento.
	Administración de la justicia	Fiscalía, centros de reclusión, cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias de adulto, casas cárceles.
	Prevención y atención de desastres	Bomberos, cruz roja, defensa civil.
	Sanitarios	Cementerios humanos y de animales, morgues y anfiteatros y depósitos de cadáveres.
	Almacenamiento y distribución de combustibles.	Distribución, estaciones de combustible.
	Para el transporte	Acopios para el transporte público colectivo y masivo.
Prestación de servicios públicos	Acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas, aseo.	
SERVICIOS	Servicios personales tipo 2 de alto impacto	Reparación y mantenimiento de maquinaria, vehículos, parqueaderos de vehículos pesados, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, estaciones de combustible, bodegas, depósitos y servicios de índole sexual, moteles.
	Servicios menores de reparación	Automotriz, electrodomésticos, muebles, calzado.
	Vehiculares	Parqueaderos en BIC y lavaderos de autos livianos, centros de atención al vehículo (liviano y pesado), servitecas, centros de diagnóstico automotriz, estaciones de recarga lenta de energía para vehículos eléctricos.
COMERCIO	Comercio grande de alto impacto	Venta de maquinarias y equipos, repuestos y accesorios.
		Litografías y tipografías.
		Concesionarios automotrices.
		Guarderías de mascotas.
		Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental.
		Grandes superficies.
INDUSTRIA	Pequeña, mediana y grande	Artesanal, pequeña, mediana y grande

**Parágrafo 1:** esta delimitación se encuentra consignada en el Mapa N. 08 que hace parte integral del presente Decreto, así como en la Ficha normativa correspondiente.

**ARTÍCULO 425. APLICACIÓN DE NORMA GENERAL.**

Para los inmuebles localizados en el Sector de conservación No. 1: Z3\_C1\_1\_Barrío Prado y en el Sector de conservación No. 2: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3\_C3\_7; Z3\_C3\_8; Z3\_C3\_10; Z3\_C3\_11; Z3\_C3\_12; las normas de edificabilidad se establecen, según el nivel permitido de intervención, así:

1. Para los inmuebles de conservación Integral declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional, rigen las normas y parámetros definidos o que defina en el futuro el Ministerio de Cultura.
2. Para los inmuebles de conservación Integral declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal, así como los demás inmuebles del tipo Arquitectónico y/o contextual, aplican las normas definidas en el presente Decreto, así como las normas específicas en la ficha normativas por manzanas.

**ARTÍCULO 426. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA.** Manejo de partición e integración de predios: debe regirse de la siguiente manera:

1. Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
2. Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
3. No se permite la partición de los predios en donde se localiza el BICM declarado. Sólo se podrá permitir la integración funcional de predios siempre y cuando se conserven las características y valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande.
4. Excepcionalmente se permitirá la integración de predios de gran extensión que alberguen edificaciones patrimoniales y cuenten con áreas disponibles para nuevos desarrollos soportadas en estudios específicos o planteamientos urbanísticos integrales las cuales se pondrán a consideración de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 427. AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES.** El manejo de los aislamientos se rige por las siguientes disposiciones generales:

1. No se permiten aislamientos laterales entre edificaciones en las obras nuevas que se desarrollan. Si se efectúa un aislamiento posterior tendrá que ser como mínimo de 2/3 de su altura.
2. La tipología urbanística de los sectores urbanos es continua, paramentada y sin retrocesos y debe mantenerse en todo tipo de obra, bien sea que se realice en predios valorados en el nivel 1, 2 y 3.

**ARTÍCULO 428. VOLUMETRÍA.** Para el manejo de la volumetría se rige por las siguientes condiciones generales:

1. Deben mantenerse y recuperarse los elementos característicos de la volumetría de los sectores de conservación, respetando alturas, pendientes de las cubiertas, aleros, patios y adosándose a culatas, siempre que la altura reglamentaria lo permita.
2. Se deben conservar la disposición volumétrica original de las edificaciones. No se permite la adición de elementos visibles en la fachada, como aires acondicionados, tanques, antenas o similares.
3. Toda culata existente o producida por una nueva intervención debe ser tratada con materiales de fachada, cuyo acabado mantenga las características de la edificación y armonice del entorno.

**ARTÍCULO 429. ALTURAS.** Se determina el manejo de alturas para cada uno de uno de los inmuebles con respecto a su nivel de intervención y a su localización dentro de los sectores de conservación y de las áreas de influencias.

**Parágrafo:** En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, que son parte integral del presente Decreto, se especifica las alturas respectivas en cada uno de los predios.

**ARTÍCULO 430. NORMAS VOLUMETRICAS, ESPECIFICAS Y DEL PERFIL URBANO GENERAL, POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO.** Aplicarán las siguientes normas específicas para todos los inmuebles que conforman los sectores de conservación, según sea el nivel de intervención permitido y su localización dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia, así:

**NIVEL 1. Conservación Integral.**

- a. **Índice de Ocupación:** No se puede modificar la forma de ocupación original de la edificación con declaratoria ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial.

Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, es decir en solares, siempre y cuando se manten-

gan las características especiales de la edificación con valor. No se debe realizar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos, cuando sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad referidas en las normas de dimensiones mínimas de patios y vacíos. No se permite superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos.

Se deberá mantener la tipología que dio origen a la construcción. Se permite realizar las modificaciones de las estructuras interiores secundarias que sean requeridas para revitalizar las construcciones, previo y aprobación por parte de la autoridad competente.

b. **Índice de Construcción:**

- I. **Altura máxima:** Conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entresijos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.
- II. **Altura máxima para nuevas construcciones:** Se debe conservar la rasante de la edificación con declaratoria y en algunas excepciones, el predio en colindancia podrá superar hasta un (1) piso de su altura de conformidad con el estudio y aprobación del proyecto de intervención.

En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

- c. **Retiros:** Para el aislamiento de la edificación declarada para efecto de nuevas construcciones se debe generar un aislamiento posterior o lateral de las fachadas de la edificación patrimonial al interior de la manzana como mínimo de 2/3 de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.

- d. **Cerramientos:** No se permitirán nuevos cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones declaradas, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación, el cual deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado y será construido con materiales que armonicen con el contexto en el cual se inscriben.

No se permiten rejas de aluminio ni malla eslabonada ni la instalación de cortinas metálicas de seguridad ni otros materiales que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la edificación.

Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.

- e. **Paramentos:** Se debe conservar la conformación paramental existente. En caso de requerir efectuar cualquier modificación, la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.
- f. **Antejardines:** Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos. En ningún caso podrán ser utilizados como zonas de parqueo o tener algún tipo de cerramiento que impida su visibilidad. Podrán ser modificados según el caso, en el marco de programas de mejoramiento de espacio público.

Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.

- g. **Cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas:** Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura. En las intervenciones mediante obras de reparación o ampliación o remodelación, las cubiertas deben tener las mismas características en tanto inclinación, materiales, forma, composición, entre otros, para garantizar la adecuada integración con el bien existente.

Solo se aceptaran las cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas que sean parte de un diseño integral para solucionar problemas por el efecto del clima, acorde con las características del espacio público y del BIC declarado, deben ser de materiales flexibles y retractiles que puedan ser removibles, de baja pendiente de estructura muy liviana en altura acorde con el primer nivel de la edificación y en colores que armonicen con las tonalidades propias del sector. No podrán superar el 50% del espacio a cubrir.

No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

- h. **Tratamiento de culatas y fachadas cerradas:** En el caso de efectuar nuevas edificaciones estas deberán realizar un tratamiento de acabado final. No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con la edificación declarada.
- i. **Tratamiento de Fachadas:**
- i. **Composición:** Se deben conservar las características de la fachada original en lo referente a aleros, áticos, zócalos, arcadas, materiales y elementos ornamentales como cornisas, molduras, yeserías, carpinterías, entre otros, al

igual que el ritmo, proporciones y dimensiones de los vanos que en conjunto hacen la composición de la fachada.

No se podrá adicionar nuevos balcones, abrir nuevos vanos o modificar la forma tamaño y ritmo de los vanos existentes o sellar o desaparecer vanos, salvo aquellos abiertos posteriormente que no correspondan con la edificación original. Se debe conservar el diseño y características generales de los elementos de carpintería.

- i. **Materiales:** Deben ser los mismos o compatibles con los usados en el momento de la construcción del inmueble y/o similares. No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento, el acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.

No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.

- ii. **Color:** Debe armonizar con las características cromáticas de la edificación y las tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros. No se permite pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.

- j. **Avisos y publicidad:** se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia – *Decreto N° 1683 de 2003, “Por el cual se reglamenta la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín”*. En los inmuebles declarados, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.

En ningún caso se podrá hacer uso de la fachada de la edificación para dibujar, pintar, o tallar avisos publicitarios.

Cuando se trata de avisos transitorios con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas asociadas a la intervención y/o mejoramiento del inmueble a realizarse sobre inmuebles patrimoniales se permitirá la colocación de avisos temporales hasta tanto termine la obra.

Cuando se trata de avisos permanentes con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas posterior a la intervención y/o mejoramiento del inmueble realizados sobre los inmuebles se permitirá siempre cuando no superen una dimensión de 30 cms x 30 cms o según las disposiciones

que rijan sobre ello, dispuestos en la fachada principal localizados especialmente en la puerta de acceso. Deberá cumplir con las disposiciones del primer párrafo de este acápite.

## NIVEL 2. Conservación Arquitectónica.

- a. **Índice de Ocupación:** No se permite modificar la forma de ocupación original de la edificación con declaratoria, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial. Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, es decir en solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación con valor. No se debe realizar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos, cuando sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad referidas en las normas de dimensiones mínimas de patios y vacíos. No se permite superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos.

Se permite realizar modificaciones de las estructuras interiores secundarias que sean requeridas para revitalizar las construcciones, siempre que se mantengan las características tipológicas particulares de la edificación con valor.

- b. **Índice de Construcción:**

- I. **Altura mínima:** Conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entresijos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.
- II. **Altura máxima.** Para nuevas construcciones: Se debe conservar la rasante de la edificación con declaratoria y en excepciones, de colindancia podrá superar hasta dos pisos (6,00 mts) de su altura de conformidad con el estudio y aprobación del proyecto de intervención.

En caso que la dimensión del predio sea muy pequeña y sólo permita el diseño de la edificación en un solo cuerpo, la altura máxima permitida es de dos (2) o máximo tres (3) pisos, según sea el caso, previa aprobación de la propuesta integral ante la autoridad competente.

- c. **Retiros:** Se permite efectuar para efecto de nuevas construcciones un aislamiento posterior o lateral de las fachadas de la edificación patrimonial al interior de la manzana como mínimo de 2/3 de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.
- d. **Cerramientos:** No se permitirán nuevos cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones declaradas, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación,

el cual deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado y será construido con materiales que armonicen con el contexto en el cual se inscriben.

No se permiten rejas de aluminio ni malla eslabonada ni la instalación de cortinas metálicas de seguridad ni otros materiales que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la edificación.

Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.

- e. **Paramentos:** Se debe conservar la conformación paramentar existente. No se permiten retranqueos.
- f. **Antejardines:** Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos. En ningún caso podrán ser utilizados como zonas de parqueo o tener algún tipo de cerramiento que impida su visibilidad. Podrán ser modificados según el caso, en el marco de programas de mejoramiento de espacio público.

Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.

- g. **Cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas:** Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura. En las intervenciones mediante obras de reparación o ampliación o remodelación, las cubiertas deben tener las mismas características en tanto inclinación, materiales, forma, composición, entre otros, para garantizar la adecuada integración con el bien existente.

Solo se aceptaran las cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas que sean parte de un diseño integral para solucionar problemas por el efecto del clima, acorde con las características del espacio público y del BIC declarado, deben ser de materiales flexibles y retractiles que puedan ser removibles, de baja pendiente de estructura muy liviana en altura acorde con el primer nivel de la edificación y en colores que armonicen con las tonalidades propias del sector. No podrán superar el 50% del espacio a cubrir.

No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

- h. **Tratamiento de culatas y fachadas cerradas:** En el caso de efectuar nuevas edificaciones estas deberán realizar un tratamiento de acabado final. No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con la edificación declarada.

**i. Tratamiento de Fachadas:**

- III. **Composición:** Se deben conservar las características de la fachada original en lo referente a aleros, áticos, zócalos, arcadas, materiales y elementos ornamentales como cornisas, molduras, yeserías, carpinterías, entre otros, al igual que el ritmo, proporciones y dimensiones de los vanos que en conjunto hacen la composición de la fachada.

No se podrá adicionar nuevos balcones, abrir nuevos vanos o modificar la forma tamaño y ritmo de los vanos existentes o sellar o desaparecer vanos, salvo aquellos abiertos posteriormente que no correspondan con la edificación original. Se debe conservar el diseño y características generales de los elementos de carpintería.

- IV. **Materiales:** Deben ser los mismos o compatibles con los usados en el momento de la construcción del inmueble y/o similares. No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento, el acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.

No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.

- V. **Color:** Debe armonizar con las características cromáticas de la edificación y las tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros. No se permite pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.

- j. **Avisos y publicidad:** se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia – Decreto N° 1683 de 2003, “Por el cual se reglamenta la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín”. En los inmuebles declarados, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.

En ningún caso se podrá hacer uso de la fachada de la edificación para dibujar, pintar, o tallar avisos publicitarios.

Cuando se trata de avisos transitorios con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas asociadas a la intervención y/o mejoramiento del inmueble a realizarse sobre inmuebles patrimoniales se permitirá la colocación de avisos temporales hasta tanto termine la obra.

Cuando se trata de avisos permanentes con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas posterior a la intervención y/o mejoramiento del inmueble realizados sobre los inmuebles se permitirá siempre cuando no superen una dimensión de 30 cms x 30 cms o según las disposiciones que rijan sobre ello, dispuestos en la fachada principal localizados especialmente en la puerta de acceso. Deberá cumplir con las disposiciones del primer párrafo de este acápite.

**NIVEL 3. Conservación Contextual.**

- a. **Índice de Ocupación:** Se permite modificar la forma de ocupación original de la edificación, siempre y cuando se mantenga una parte mínima del cuerpo que conforma la fachada exterior de la edificación. Se podrán generar nuevas construcciones al interior a partir de esta condición, sin superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos para el polígono donde se localiza el predio.

b. **Índice de Construcción:**

- I. **Altura mínima:** Se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior.

- II. **Altura máxima:** En estas edificaciones se podrán construir hacia su interior, bien sea sobre el área libre disponible o sobre el área construida preexistente, manteniendo el cuerpo constitutivo de la fachada y se podrá elevar considerando un retiro mínimo de 2/3 de su altura hasta el aprovechamiento permitido para el polígono donde se localiza el predio.

En caso que la dimensión del predio sea muy pequeña y sólo permita el diseño de la edificación en un sólo cuerpo, la altura máxima permitida es de dos (2) o máximo tres (3) pisos según sea el caso, previa aprobación de la propuesta integral ante la autoridad competente.

- c. **Retiros:** No se permiten retiros en fachada o retranqueo de paramentos. Se podrá efectuar aislamientos posteriores o laterales al interior de la manzana donde se encuentra el inmueble declarado con un retiro mínimo 2/3 partes de la altura existente del BIC.
- d. **Cerramientos:** No se permitirán cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones declaradas, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación, deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado y deberá ser construido con materiales que armonicen con el contexto en el cual se inscriben. No se permiten rejas de aluminio ni malla eslabonada ni la instalación de cortinas metálicas de seguridad u otros materiales que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la edificación.

Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.

e. **Paramentos:** Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.

f. **Cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas:** Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura. En las intervenciones mediante obras de reparación o ampliación o remodelación u obra nueva, las cubiertas deben tener las mismas características en tanto inclinación, materiales, forma, composición, entre otros, para garantizar la adecuada integración con el bien existente.

Solo se aceptaran las cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas que sean parte de un diseño integral para solucionar problemas por el efecto del clima, acorde con las características del espacio público y del BIC declarado, deben ser de materiales flexibles y retractiles que puedan ser removibles, de baja pendiente de estructura muy liviana en altura acorde con el primer nivel de la edificación y en colores que armonicen con las tonalidades propias del sector. No podrán superar el 50% del espacio a cubrir.

No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

g. **Tratamiento de culatas y fachadas cerradas:** En el caso de efectuar nuevas edificaciones estas deberán realizar un tratamiento de acabado final. No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con la edificación declarada.

h. **Tratamiento de Fachadas:**

I. **Composición:** Se deben conservar las características de la fachada existente. Se permite hacer cambios o modificaciones siempre que se mantenga su composición, disposición de vanos y proporción de llenos y vacíos para mantener el ritmo de fachadas y garantizar la inserción armónica con su contexto.

II. **Materiales:** Deben ser los mismos o compatibles con los usados en el inmueble existente y/o similares. No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento, el acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.

No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.

III. **Color:** Debe armonizar con las características cromáticas de la edificación y las tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros. No se permite pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.

i. **Avisos y publicidad:** se registrará por las disposiciones vigentes que regulan la materia – *Decreto N° 1683 de 2003, "Por el cual se reglamenta la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín"*. En los inmuebles declarados, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.

En ningún caso se podrá hacer uso de la fachada de la edificación para dibujar, pintar, o tallar avisos publicitarios.

Cuando se trata de avisos transitorios con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas asociadas a la intervención y/o mejoramiento del inmueble a realizarse sobre inmuebles patrimoniales se permitirá la colocación de avisos temporales hasta tanto termine la obra.

Cuando se trata de avisos permanentes con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas posterior a la intervención y/o mejoramiento del inmueble realizados sobre los inmuebles se permitirá siempre cuando no superen una dimensión de 30 cms x 30 cms o según las disposiciones que rijan sobre ello, dispuestos en la fachada principal localizados especialmente en la puerta de acceso. Deberá cumplir con las disposiciones del primer párrafo de este acápite.

**Parágrafo:** Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado BIC localizado dentro de los sectores de conservación objeto de este PEMP, deberá contar, antes de la expedición de la respectiva licencia de construcción emitida por las curadurías urbanas, con un concepto favorable o aprobatorio por parte de la entidad competente asignada para tal fin.

En el caso de tratarse de Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional clasificados como Nivel 1 de Conservación Integral, todos los proyectos de intervención que se pretendan efectuar directamente en ellos, sin excepción estarán sujetos a la revisión, estudio y aprobación por parte del Ministerio de Cultura.

**ARTÍCULO 431. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN PREDIOS LOCALIZADOS EN ÁREAS AFECTADAS O ZONAS DE INFLUENCIA.** Aplicarán las siguientes normas específicas para todos los predios clasificados como sin valor o con potencial de desarrollo que se encuentran

localizados dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia de bienes declarados, así:

a. **Índice de Ocupación:** Se podrán generar nuevas construcciones sin superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos para el polígono donde se localiza el predio definido en las fichas normativas por manzanas, parte integral del presente decreto.

b. **Índice de Construcción:**

I. *Altura mínima:* Para obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en la subzona del Centro tradicional será de tres (3) pisos.

II. *Altura máxima:* Las nuevas construcciones estarán sujetas a la altura estipulada en las normas específicas de manejo de alturas para los sectores de conservación definidas en las fichas normativas por manzanas para cada uno de los predios que constituyen el presente decreto.

III. *Altura máxima cuando esté en colindancia con un inmueble declarado:*

En caso que las obras nuevas o los nuevos desarrollos urbanísticos se encuentren en un predio colindante con un Bien de Interés Cultural declarado en nivel de intervención permitido 1, 2 o 3, deberán acogerse a las siguientes condiciones:

a. *Nivel 1. Conservación Integral Nacional:* La altura no podrá superar la rasante de la edificación patrimonial. En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

Los proyectos de obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos podrán estar sujetos a la revisión, estudio y aprobación por parte del Ministerio de Cultura.

b. *Nivel 1. Conservación Integral Municipal:* La altura de los nuevos desarrollos podrá superar hasta en un (1) piso la edificación patrimonial, de conformidad con lo dispuesto para el manejo de las alturas en fichas normativas por manzanas definidas para cada uno de los sectores de conservación y áreas de influencia.

En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

c. *Nivel 2. Conservación Arquitectónica:* La altura de los nuevos desarrollos podrá superar hasta en dos (2) pisos la edificación patrimonial, de conformidad con lo dispuesto para el manejo de las alturas en fichas normativas por manzanas definidas para cada uno de los sectores de conservación y áreas de influencia.

En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

d. *Nivel 3. Conservación Contextual:* La altura de los nuevos desarrollos podrá ser mayor a dos (2) pisos hasta la altura máxima del polígono, dispuesta para los aprovechamientos en las fichas normativas por manzanas definidas para cada uno de los sectores de conservación.

e. *Plataforma y zócalo urbano:* se debe retomar lo dispuesto por la normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general, del Macroproyecto RíoCentro (SubZona Centro Tradicional y frente de río) en lo que concierne a su aplicación para predios que se encuentren localizados en los principales corredores articuladores (cra.51 Bolívar, cra.52 Carabobo, cra.53 Cundinamarca, clle.49 Ayacucho, cll. 50 Colombia, Av. La Playa, clle. 51 Boyacá), que se encuentran dentro de la delimitación del PEMP, de conformidad con los aprovechamientos y/o alturas permitidas dispuestas en las normas urbanísticas establecidas para ello.

d. *Retiros:* No se permiten retiros en fachadas o retranqueo de paramentos. Se deberá efectuar aislamientos posteriores o laterales al interior de la manzana donde se encuentra el inmueble declarados con un retiro mínimo 2/3 partes de la altura existente del BIC.

e. *Cerramientos:* No se permitirá ningún tipo de cerramiento continuo en los predios objeto de nuevos desarrollos que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la nueva edificación.

Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.

j. *Tratamiento de culatas y fachadas cerradas:* En las nuevas edificaciones estas deberán realizar un tratamiento de acabado final. No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con las características de los sectores de conservación y áreas de influencia.

k. *Tratamiento de Fachadas:*

IV. *Composición:* Se debe realizar la inserción armónica con el entorno donde se localiza, con-

servado el ritmo de fachadas y la proporción entre vanos y llenos, debe predominar el lleno.

- V. **Materiales:** Deben compatibles con los materiales existente y/o similares propios de los sectores de conservación y áreas de influencia. No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento.

No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.

- VI. **Color:** Debe armonizar con las características cromáticas y tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros. No se permite utilizar en el acabado final de las nuevas construcciones pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.

- I. **Avisos y publicidad:** se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia – *Decreto N° 1683 de 2003, “Por el cual se reglamenta la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín”*. En los inmuebles declarados, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.

**Parágrafo:** Cualquier proyecto de obra nueva o nuevos desarrollos urbanísticos insertos dentro de los sectores de conservación, deberá contar antes de la expedición de la respectiva licencia de construcción emitida por las curadurías urbanas, con un concepto favorable o aprobatorio por parte de la Agencia para la gestión de Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas.

**ARTÍCULO 432. NORMA DE PARQUEADEROS.** El manejo de parqueaderos en los sectores de conservación definidos por el PEMP, se rige por las siguientes disposiciones:

1. No se permite la ocupación de antejardines, parques, plazas, andenes y vías como zonas de parqueo o de estacionamiento de vehículos, ni para la reparación de los mismos ni para ventas ambulantes o estacionarias.
2. No se permite zonas de parqueo en superficie sobre los corredores articuladores, definidos en el presente PEMP, por ser zonas con prioridad para el peatón y estarán sujetas a programas de mejoramiento del espacio público.
3. No se permite parqueaderos que obstaculicen las fachadas o que se hagan cerramientos provisio-

nales o permanentes no constitutivos de los inmuebles cuyo nivel de intervención sea 1, 2 o 3.

4. No se permite localizar en los sectores de conservación definidos por este PEMP, edificios exclusivamente para parqueaderos públicos.
5. Se deberá acoger a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos y se aplicará lo establecido en la norma específica que reglamenta el POT.

**ARTÍCULO 433. MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS VERDES.** Los espacios públicos existentes o proyectados en el Acuerdo 48 de 2014 o en sus instrumentos complementarios, que se encuentren localizados dentro de los sectores de conservación del presente PEMP, se consideran como de Conservación integral (Nivel 1) y su manejo está enfocado a mejorar la condiciones físicas, la calidad integral de sus espacios compositivos y recuperar el paisaje urbano característico, además de mantener las franjas o masas de vegetación y grupos de especies representativas que por su composición florística, botánica, porte, estructura, longevidad, floración y aroma, deben ser preservados. Cuando sea necesario eliminar algunos de estos ejemplares por deterioro, deberá solicitarse la autorización de la entidad ambiental competente.

**Parágrafo:** La delimitación de los proyectos de espacio público, se encuentra consignada en el *Mapa N. 04. Sistema de Espacio Público Propuesto*, que hace parte integral del presente decreto, así como en la Ficha normativa correspondiente.

**ARTÍCULO 434. MANEJO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.** El sistema de movilidad definido para los sectores de conservación objeto de este PEMP, se define bajo los siguientes aspectos:

1. Reconfigurar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los sectores patrimoniales.
2. Reordenar los sistemas existentes para categorizar la movilidad vehicular en rápida y lenta, para darle prioridad al peatón y generar una red que permita una mayor conectividad peatonal y la inclusión de otros medios de transporte por todos los sectores patrimoniales.
3. Rehabilitar los principales corredores urbanos que tienen una carga histórica importante por ser ejes significativos en el desarrollo y crecimiento de la ciudad, hoy como conexiones de articulación entre los principales polígonos de conservación localizados en el centro tradicional.

**Parágrafo:** La delimitación de las intervenciones en sistema vial, se encuentran consignadas en el *Mapa N. 05. Sistema de Movilidad Propuesto*, que hace parte integral del presente Decreto, así como en la Ficha normativa correspondiente.

**ARTÍCULO 435. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.** La solicitud de autorización para Intervenir un BIC deberá presentarse ante la autoridad competente, por su propietario o representante legal o por el profesional debidamente autorizado por el propietario, según requisitos que señala el Ministerio de Cultura tanto para los BIC del ámbito nacional como municipal o según se define por la autoridad competente.

La autorización constará en resolución motivada, en la cual se señalará el tipo de intervención aprobada. En el caso de BIC inmuebles, al mismo procedimiento están sujetos los inmuebles colindantes o localizados en la zona de influencia del BIC.

**ARTÍCULO 436. REQUISITOS GENERALES PARA AUTORIZAR LA INTERVENCIÓN DE BIC.** Cualquier intervención que se pretenda realizar en un BIC deberá tener en cuenta los requisitos determinados en los artículos 30 y siguientes del Resolución Nacional 983 de 2010 emitido por el Ministerio de Cultura.

**ARTÍCULO 437. INCENTIVOS TRIBUTARIOS.** A los inmuebles que tengan declaratoria como BIC, se le aplican los incentivos tributarios establecidos en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 64 de 2012, o la norma que lo modifique, o sustituya.

**ARTÍCULO 438. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA EXENCIÓN:** Para obtener la exención, corresponde al establecido en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 64 de 2012, o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 439 COMPENSACIÓN MEDIANTE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 151 de 1998, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, es uno de los mecanismos de que disponen los fondos de compensación municipal para efectuar el pago de las compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos. La aplicación del instrumento en las áreas objeto del presente PEMP, estará supeditada a la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal, a lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998 y sus decretos reglamentarios o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 440. CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE LA COMPENSACION POR TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** En la reglamentación que para tal efecto expida la administración municipal, deberá determinarse la compensación por transferencia de derechos de construcción a los inmuebles localizados en los Sectores de conservación objeto de formulación del presente Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP-, una vez este haya surtido el procedimiento de adopción, de conformidad a la normativa vigente.

Esta determinación deberá efectuarse a partir de las condiciones normativas diferenciales para el desarrollo, defini-

da en el presente Decreto, para los inmuebles de carácter patrimonial y colindantes que se encuentran localizados en los polígonos de conservación C1 y C3 del área de planificación del PEMP.

El presente PEMP, ha delimitado al interior de los polígonos de tratamiento de conservación C1 y C3, las áreas afectadas, en función de la mayor concentración de inmuebles de carácter patrimonial y que deberá preservarse bajo condiciones normativas específicas. Igualmente, ha establecido las zonas de influencia 1, que funcionan como las áreas de amortiguamiento (de las afectadas) que soportaran la transformaciones o desarrollos potenciales que pongan en riesgo los valores patrimoniales existentes.

Esta delimitación permitirá definir el nivel de afectación de los predios a su interior, pues sobre las áreas afectadas las condiciones normativas para el desarrollo de los predios serán más limitadas en aras de conservarlo, mientras que en las zonas de influencia 1 se permitirán desarrollos urbanísticos mayores.

Así mismo, el PEMP proporcionará los criterios generales por los cuales se efectuará la compensación a los propietarios de los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a estos, que por estar en sectores de conservación se ven afectados y/o condicionados para desarrollarse urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos según lo establecido por las normas de los polígonos donde se encuentran localizados.

En consecuencia, para efectos de la aplicación y reglamentación de la transferencia de derechos, deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios:

#### Podrán ser sujetos de compensación:

1. Los predios localizados dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia 1, delimitadas por el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.
2. Los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a ellos, que se encuentran afectados para desarrollarse urbanísticamente con respecto a los aprovechamientos máximos permitidos, definidos por las condiciones normativas diferenciadas en cada polígono de tratamiento.
3. Los inmuebles que se encuentran declarados individualmente como Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional y Municipal, así como para aquellos que por efectos del PEMP, se encuentran clasificados bajo los niveles de intervención Nivel 1. Integral; Nivel 2. Arquitectónico y Nivel 3. Contextual.
4. Que la clasificación de los inmuebles de carácter patrimonial localizados dentro de los límites definidos para efectos del PEMP, corresponde por una parte, a la asignación numérica descendiente (1°, 2° y 3°) que representa el grado de valor (1°Alto; 2°medio; 3°bajo) de la representatividad y/o importancia que poseen cada

uno de los inmuebles allí localizados; en otra, determinar por cada nivel (1°, 2° y 3°) las intervenciones que serán permitidas para cada uno de ellos.

- Los predios que, para efectos del PEMP, se encuentran clasificados como “sin valor” y que colinden con alguno de los inmuebles definidos como Nivel 1. Integral y Nivel 2. Arquitectónico, y que se encuentran localizados en las áreas afectadas y/o zonas de influencia 1.

**No serán sujetos de compensación:**

- Los predios localizados dentro de las zonas de influencia 2, delimitadas por el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.
- Los predios, que para efectos del PEMP, no se encuentran clasificados bajo los niveles de intervención Nivel 1. Integral, Nivel 2. Arquitectónico y Nivel 3. Contextual.
- Los predios clasificados como “sin valor” y “lotes de oportunidad”, que aunque se encuentran localizados en los polígonos de conservación (C1 y C3) no se encuentran afectados y pueden desarrollarse urbanísti-

camente hacia los aprovechamientos máximos permitidos en cada polígono de tratamiento.

- Los que se encuentran por encima de los límites de aprovechamientos y ocupaciones permitidas en cada una de las áreas afectadas y/o zonas de influencia 1, definidas para efectos del PEMP.

**Parágrafo:** Para efectos de la priorización y el cálculo de metros cuadrados potenciales a compensar para transferencia de derechos de construcción de cada uno de los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a ellos, y que se encuentran en los polígonos delimitados por el PEMP, estarán sujetos a la metodología que se defina para tal fin y estará consignada en el acto administrativo que lo reglamente.

**ARTÍCULO 441. FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PEMP.** Para efectos del presente PEMP, se definieron planes, programas y proyectos que permitirán en el corto, mediano y largo plazo revitalizar los sectores de conservación patrimonial como piezas que deben articularse al proceso de mejoramiento de la ciudad, y de este modo garantizar la sostenibilidad integral y balanceada a través de su desarrollo urbano, económico, social y cultural.

FORMULACIÓN DE PROYECTOS				
Componente	Acciones	Programas	Proyectos	Plazo ejecución
URBANO	Mejoramiento Urbano	1. Reconfiguración de la Movilidad	1.1. <b>Movilidad Rápida</b> Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclovías y malla vehicular.	Corto
			1.2. <b>Movilidad Rápida</b> Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores.	Mediano
			1.3. <b>Movilidad Rápida</b> Adecuación de parqueos y estacionamientos.	Mediano
			1.4. <b>Movilidad Peatonal</b> Consolidación de la red peatonal.	Corto
		2. Cualificación del Espacio Público y colectivo	2.1. <b>Espacios públicos existentes</b> Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos.	Largo
			2.2. <b>Espacios públicos proyectados</b> Recuperación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad.	Mediano
			2.3. <b>Nuevos Espacios públicos</b> Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro.	Largo
		3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)	3.1. <b>Palacé:</b> Corredor Paisajístico y Cultural.	Mediano
			3.2. <b>Junín:</b> el corredor del arte	Corto
			3.3. <b>Av. La Playa:</b> corredor de vida	Mediano
			3.4. <b>Ayacucho:</b> el eje del futuro	Corto
			3.5. <b>Carabobo:</b> el corredor del comercio	Corto
			3.6. <b>Boyacá:</b> la conexión con el pasado	Mediano
3.7. <b>Colombia:</b> corredor de la modernidad				

FORMULACIÓN DE PROYECTOS				
Componente	Acciones	Programas	Proyectos	Plazo ejecución
URBANO	Mejoramiento Ambiental	4. Manejo del componente ecológico y paisajístico	4.1. Prado Verde. Preservación de su identidad botánica.	Corto
			4.2. El verde se toma el Centro Tradicional. Preservación de los conjuntos de vegetación existentes e inclusión de nuevas especies.	Mediano
			4.3. Arborización y Peatonalización ambiental	Largo
ARQUITECTÓNICO	Resignificación del Centro Tradicional	5. Rehabitar el Centro	5.1 La Vivienda retorna al Centro Tradicional. Fomentar e incentivar el uso residencial en los sectores patrimoniales, así como generar nuevos proyectos de vivienda y gestión inmobiliaria en el centro.	Largo
			5.2. Espacios para el Arte y la Cultura. Fortalecimiento e Inclusión de nuevos equipamientos para el fomento del arte y la cultura.	Mediano
			5.3. La Educación el núcleo del Centro.	Mediano
			5.4. El comercio se toma el centro.	Mediano
			5.5. Prado el centro de servicios para la Innovación.	Largo
	6. Revitalización de los corredores articuladores a través de la rehabilitación integral de sus edificaciones	6.1. Mejoramiento del espacio de interés colectivo. De los principales corredores. Estrategia de mejoramiento, recuperación y regulación del Espacio público y fachadas exteriores.	Largo	
		6.2. Recuperación de Espacios públicos colectivos. Liberación de calles representativas del Centro Tradicional.	Corto	
		6.3. Revitalización del corredor a través de la Refuncionalización de los BICM. Mejoramiento integral de los BICM N.1 localizados en el corredor de Palace.	Mediano	
	Conservación del Patrimonio Material arquitectónico	7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos	7.1. Proyecto integral de intervención de Prado. Recuperación de las casas en mal estado propiedad de la alcaldía.	Largo
			7.2. Proyecto integral de intervención del Palacio Egipcio. Barrio Prado.	Largo
			7.3. Proyecto integral de intervención de la Casa de Pastor Restrepo. Sector Parque de Bolívar.	Largo
			7.4. Proyecto integral de intervención de los edificios Cárdenas y Álvarez Santamaría. Sector Candelaria.	Largo
			7.5. Proyecto integral de intervención de la Casa del Edificio Víctor. Sector Candelaria/Boyacá.	Largo
7.6. Proyecto integral de intervención del Hotel Nutibara. Sector Candelaria.			Largo	
7.7. Proyecto integral de recuperación urbana del Templo de la Veracruz. Sector Guayaquil.			Largo	
7.8. Proyecto integral de recuperación urbana de la manzana de Barbacoas. Sector Parque Bolívar			Largo	

FORMULACIÓN DE PROYECTOS				
Componente	Acciones	Programas	Proyectos	Plazo ejecución
ARQUITECTÓNICO	Conservación del Patrimonio Material arquitectónico	7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos	7.9. Proyecto integral de recuperación urbana de los BICM localizados en Junín entre la Av. La Playa y Ayacucho. Sector Candelaria.	Largo
			7.10. Proyecto integral de recuperación urbana de las inmediaciones del antiguo Pasaje Sucre. Sector Guayaquil.	Largo
	Valoración de nuevos BICM	8. Valoración y declaratoria de inmuebles como BICM	8.1. Candidatos a BICM de los corredores urbanos. Valoración de LICBIC localizados en los corredores urbanos.	Corto
			8.2. Candidatos a BICM en inmediaciones del centro tradicional. Valoración de LICBIC localizados en la sub-zona del centro.	Corto
INSTITUCIONAL	Fortalecimiento institucional	9. Fortalecimiento para la gestión, regulación y manejo de los sectores de conservación	9.1. La Agencia del Paisaje y Patrimonio. Conformación y fortalecimiento institucional del equipo técnico de la APP en asocio con DAP.	Corto
			9.2. De Medellín para Colombia. Modelo de gestión del patrimonio. Consolidar el modelo de gestión en alianza DAP - APP - MinCultura.	Corto
			9.3. Comité de Paisaje y Patrimonio de Medellín. Creación de consejo asesor para temas de patrimonio y paisaje con diferentes entidades involucradas.	Corto
	Conformación del Modelo financiero del patrimonio	10. Gestión y manejo de recursos financieros para incentivar la conservación mediante el desarrollo de proyectos estratégicos	10.1. Conserva tu patrimonio. Incentivos, estímulos y beneficios para la conservación de los BIC.	Corto
			10.2. Fondo para el Patrimonio de Medellín. Modelo de gestión financiera para la obtención de recursos.	Mediano
			10.3. Promoción de la inversión privada. Plan de gestión para fomentar y estimular la inversión privada en los sectores patrimoniales.	Corto
COMUNICACIÓN CULTURAL	Divulgar el patrimonio cultural	11. Activar los canales de comunicación para la divulgación y disfrute de nuestro patrimonio	11.1. Centro de todos y para todos. Nuestro Patrimonio debe ser divulgado.	Corto
			11.2. Formación para conocer sobre nuestro patrimonio. Capacitación en temas de patrimonio dirigido a ciudadanos.	Corto
			11.3. Nuestro patrimonio orgullo de ciudad e identidad cultural. Creación de la imagen de la ciudad a través del patrimonio.	Corto
			11.4. La ruta del centro tradicional. Creación y promoción de recorridos e itinerarios turísticos y culturales por los principales corredores urbanos y BICN-M	Corto
			11.4. Mercados Itinerantes.	Mediano

**Parágrafo:** La delimitación se encuentra consignada en el Mapa N. 10 Formulación de Proyectos estratégicos PEMP que hace parte integral del presente decreto, así como en la Ficha normativa correspondiente.

**TERCERA PARTE.**

**DISPOSICIONES DE LOS SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN DEL MACROPROYECTO**

**TÍTULO I**

**SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 442. CONCEPTO.** En concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 48 de 2014, el sistema de gestión general del Macroproyecto RíoCentro es responsable de establecer los mecanismos para producir las transformaciones territoriales, siendo los procesos de gestión, aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado, articulando de manera activa la sociedad y las instituciones.

En el marco del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se establecen los instrumentos de planificación complementaria, y enmarcados en ellos, el desarrollo y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, así como los instrumentos de financiación y corresponsabilidad.

A través de los instrumentos de planificación complementaria se establecen las decisiones normativas del territorio, disponiendo y orientando la utilización y aprovechamiento de los terrenos de forma diferencial; en busca de un modelo de ocupación territorial que reconozca la capacidad de transformación, las limitaciones o necesidades y la vocación del territorio.

Teniendo en cuenta que son las decisiones normativas y de planificación las que determinan la asignación de cargas y de beneficios al suelo, es indispensable contar con un sistema que equilibre y redistribuya los recursos, la asignación de responsabilidades y oportunidades entre los ciudadanos frente al desarrollo urbano; a este se le denomina Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, en los términos de la Ley 388 de 1997.

## CAPÍTULO I

### IMPLEMENTACIÓN DEL MACROPROYECTO

**ARTÍCULO 443 OPERADOR URBANO.** En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014, la implementación del Macroproyecto RíoCentro, o de la subzona, estará a cargo de los Operadores Urbanos creados o designados para tal fin, los cuales serán Empresas Industriales y Comerciales del Estado, de orden municipal, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 489 de 1998, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, quienes serán las encargadas de liderar la transformación del Área de Intervención Estratégica, constituyéndose en el operador responsable de la intervención pública en la gestión y en el mercado del suelo, en dos líneas principales:

1. **La Gestión Urbana e Inmobiliaria:** Estará orientada a la implementación de políticas públicas de Renovación Urbana consignadas en la ley, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Desarrollo vigente, y las decisiones tomadas en el Macroproyecto RíoCentro y sus respectivas subzonas, promoviendo la vinculación de inversionistas y de promotores inmobiliarios para la adquisición de los predios y ejecución de los proyectos. Concretando así el modelo de ocupación propuesto para cada una de sus subzonas. Para ello tendrá a su cargo:
  - a) La ejecución de la operación urbana a gran escala, desde los proyectos estratégicos.
  - b) La articulación interinstitucional necesaria para la implementación del macroproyecto RíoCentro.
  - c) La implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

2. **La Gestión Social:** Encaminada a implementar y desarrollar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas, bajo la política y las estrategias de protección a moradores y actividades económicas.

**Parágrafo.** Las entidades creadas o designadas, deberán estar facultadas para ejecutar las acciones y ejercer las funciones establecidas en el presente Decreto. En caso de designarse una entidad existente, esta deberá emprender las reformas que sean necesarias a sus estatutos para cumplir con lo aquí establecido.

**ARTÍCULO 444. OBJETIVO GENERAL.** Coordinar el desarrollo de las operaciones urbanas específicas enmarcadas en el Macroproyecto RíoCentro, de manera que se garantice la gestión del mismo bajo los principios consagrados en la Ley y se consolide la estructura urbana pública prevista en el respectivo macroproyecto y subzonas.

Igualmente coordinará la totalidad de las actividades inherentes a la aplicación de los instrumentos de planificación, financiación y gestión del suelo, en correspondencia con el Macroproyecto. Así mismo gestionará la conformación de unidades de actuación urbanística y unidades de reactivación, acorde con lo dispuesto en cada uno de los planes parciales, aplicará la protección a moradores y la gestión asociada con propietarios definida para cada una de las subzonas y en general con la puesta en marcha de los mecanismos de gestión necesarios que permitan garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Adicionalmente, buscará constituir las reservas de suelo necesario para la ejecución de las transformaciones ligadas al Sistema Público y Colectivo del Macroproyecto, para lo cual deberá tener las funciones que las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, asignan a los Bancos Inmobiliarios. Específicamente, deberá contar en sus estatutos con facultades para adquirir inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, así como ejercer el derecho de preferencia de que trata el artículo 491 de Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 445. OBJETIVOS DEL OPERADOR URBANO.** El operador urbano deberá cumplir con las disposiciones del presente Decreto y del Acuerdo 48 de 2014, bajo los principios de eficiencia, eficacia, equidad y responsabilidad social, con miras a un desarrollo equitativo con beneficios para todos los ciudadanos.

1. Ejecutar las intervenciones estratégicas de la operación urbana y la concreción de los sistemas públicos del macroproyecto y cada una de las subzonas, asumiendo que el modelo de ocupación de cada una de estas incorpora una estructura de desarrollo ideal, acompañada de una propuesta flexible de etapas, que en todo caso, estará sujeta a las condiciones del mercado y las capacidades públicas y privadas de gestión, que implican concebirlo desde la flexibilidad.
2. Direccionar, supervisar y gestionar el proceso de dotación del Macroproyecto y subzonas en cuanto al sistema público y colectivo asociado al espacio

público de esparcimiento y encuentro, los equipamientos, los servicios públicos, la movilidad y la consolidación del patrimonio, ya sea a partir de las cargas urbanísticas de los planes parciales, las unidades de actuación y las unidades de reactivación, o con los aportes gestionados en los demás ámbitos del reparto definidos en el presente Macroproyecto.

3. Direccionar y asesorar a los desarrolladores inmobiliarios en la estructuración y diseño de sus proyectos, asegurando la aplicación de las normas generales (usos, aprovechamientos, obligaciones, normas volumétricas y tipológicas) establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y en el presente Macroproyecto.
4. Constituir un Banco Inmobiliario para el Macroproyecto y/o la Subzona, a través de lo establecido en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 relacionadas con la constitución de reservas públicas de suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente Macroproyecto.
5. Adquirir, por enajenación voluntaria o expropiación, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el presente Macroproyecto, y acorde a lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014 siempre que se encuentren relacionados con alguno de los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.
6. Ejecutar las intervenciones estratégicas de conformidad con lo establecido en el programa de ejecución del Macroproyecto y cada una de sus subzonas.
7. Gestionar, adquirir, administrar y enajenar suelo para las operaciones inmobiliarias del Macroproyecto y cada una de sus subzonas, ya sea por iniciativa propia o a solicitud de agentes privados.
8. Estructurar proyectos inmobiliarios ya sea para ejecutarlos directamente o con el concurso de los agentes privados.

**ARTÍCULO 446. FUNCIONES ESPECÍFICAS DE LA GESTIÓN DEL SUELO, URBANA E INMOBILIARIA:** Le corresponderá al operador facilitar, promover y direccionar el proceso de gestión del suelo en el Macroproyecto y de las subzonas, de manera eficiente, equitativa y en el marco de la constitución, la Ley, las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 y el presente Decreto. Para ello deberá:

1. Promover y apoyar los mecanismos de asociación entre propietarios y entre estos y las demás entidades públicas, a través de las Unidades de Actuación Urbánística, Unidades de reactivación, Unidades de Gestión y Alianzas Público-Privadas.
2. Impulsar y/o participar en la creación de esquemas fiduciarios y demás esquemas y entidades gestoras de las integraciones inmobiliarias y los proyectos respectivos en las Unidades de Actuación, Unidades de reactivación y Unidades de Gestión del Macroproyecto.

3. Adelantar procesos de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, cuando fuere necesario para el desarrollo de su objeto social, bajo el modelo de ocupación definidos por el Macroproyecto.
4. Adquirir por enajenación voluntaria y expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de su objeto social.
5. Constituir las reservas de suelo necesario para la ejecución de las transformaciones ligadas al Sistema Público y Colectivo del Macroproyecto y sus subzonas, ya sea con los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas de los planes parciales adoptados, o mediante aquellos que provengan del reparto en las demás escalas del proceso de planificación.
6. Realizar, en coordinación con otras entidades públicas o privadas, programas y proyectos destinados al desarrollo de actividades propias del Banco Inmobiliario.
7. Constituir entidades gestoras que garanticen el desarrollo conjunto de las unidades de actuación urbanística, Unidades de reactivación o de proyectos de interés Municipal.
8. Participar en entidades gestoras o sistemas de cooperación entre partícipes para la promoción y ejecución de proyectos relacionados con el objeto de la entidad y aportar inmuebles a Unidades de Actuación Urbanística, cuando fuere el caso.
9. Con respecto a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, el operador urbano deberá:
  - a) Adquirir y adecuar el suelo en las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, con los recursos provenientes de las obligaciones de las unidades de actuación urbanísticas o de reactivación (definidas para la subzona 2).
  - b) Priorizar la adquisición anticipada y/o afectación por obra pública de los predios en áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, con recursos propios, que recuperará una vez se materialicen los aportes provenientes de las unidades de actuación urbanística o las unidades de reactivación.
  - c) Recibir suelo en áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, como parte del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas generadas en las unidades de actuación urbanística o Unidades de reactivación (definidas para la Subzona 2), siempre que, de acuerdo con el respectivo plan parcial, estas no alcancen a ser generadas al interior de la Unidad.
  - d) Cuando los aportes por concepto de obligaciones urbanísticas no sean suficientes para adquirir los inmuebles en áreas receptoras de obligaciones urbanísticas; el operador podrá constituir reservas de suelo por fuera de áreas

- receptoras de obligaciones urbanísticas, dentro del área de planificación, con los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas, con el fin de enajenarlos posteriormente y adquirir el suelo para el espacio público, evitando así que los recursos pierdan valor en el tiempo.
10. Realizar obras de urbanismo para la concreción del modelo de ocupación de las subzonas, como hecho que permita generar credibilidad en la comunidad y facilitar la gestión asociada del suelo.
  11. Aplicar el procedimiento establecido en el presente decreto para la compra del suelo de los predios que hacen parte de las Áreas receptoras de Obligaciones.
  12. Definir y aplicar estrategias de gestión para asegurar la sostenibilidad de los espacios públicos y equipamientos obtenidos con la ejecución del plan parcial.
  13. Adelantar la adquisición de inmuebles a través de la expropiación a favor de terceros, cuando medie la solicitud de los propietarios de al menos el 51% del área de una Unidad de Actuación Urbanística delimitada debidamente, de acuerdo con la normativa nacional que regule la materia.
  14. Aplicar a los proceso de adquisición de inmuebles, las compensaciones de que tratan los decretos municipales 543 de 2013, 478 de 2014 y 965 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
  15. Aplicar las disposiciones del Anuncio de proyecto, a todos los procesos de adquisición de inmuebles que adelanten las entidades públicas, con el fin de descontar del valor comercial del suelo, el monto correspondiente a la plusvalía generada por el anuncio del proyecto.
  16. Coordinar la aplicación de los factores de convertibilidad de usos definidos para cada plan parcial, cumpliendo en todo caso, con la norma de usos establecida en el Acuerdo 48 de 2014.
  17. Verificar el equilibrio de la operación urbana en concordancia con lo establecido en la simulación urbanístico financiera, mediante los mecanismos que identifique con los respectivos promotores, en el marco del respeto a la libre negociación, en virtud de lo establecido en el reparto equitativo de cargas y beneficios.
  18. Realizar estudios de títulos necesarios para la ejecución de actuaciones urbanísticas que consoliden el modelo de ocupación propuesto para las subzonas.
  19. Administrar y enajenar, cuando hubiese lugar a ello, inmuebles fiscales del Municipio de Medellín, siempre y cuando medie convenio o acto administrativo para tal fin.
  20. Llevar a cabo contratos de permuta, comodato, leasing o arriendo de inmuebles.
  21. Adelantar programas de creación, mejoramiento o recuperación del espacio público, a partir del modelo de ocupación definido por el macroproyecto y cada una de sus subzonas.
  22. Contratar empréstitos y entregar en garantía bienes de su propiedad.
  23. Llevar a cabo las operaciones comerciales pertinentes y necesarias para cumplir con su objeto social.
  24. Estudiar el funcionamiento del mercado del suelo con el fin de brindar insumos para tomar decisiones de inversión y plantear procesos de concertación con la administración pública, las entidades sin ánimo de lucro, organizaciones populares de vivienda y la ciudadanía en general.
- ARTÍCULO 447. FUNCIONES ESPECÍFICAS DE LA FINANCIACIÓN.** Le corresponderá el direccionamiento estratégico, el recaudo, la administración y la ejecución de los recursos obtenidos mediante la implementación de los instrumentos y fuentes de financiación, de conformidad con lo establecido en el modelo de financiación del presente Macroproyecto y cada una de sus subzonas y el Acuerdo 48 de 2014. Para ello deberá:
1. Recaudar, administrar y direccionar los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento, compensadas en Dinero en cada una de las subzonas, siempre y cuando entre el operador urbano y la administración municipal, medie un convenio que le permita u autorice el recaudo.
  2. Recaudar, administrar y direccionar acorde a su destinación los recursos en dinero provenientes de otras exigencias definidas para los planes parciales de las subzonas 1 y 3, correspondientes a los honorarios del operador urbano, costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos y obligación especial por cargas sociales,
  3. Administrar los recursos públicos para la gestión de los Planes Parciales de la respectiva subzona y/o del Macroproyecto, que destine la administración municipal.
  4. Coordinar con la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, o la entidad que haga sus veces, la aplicación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, a los inmuebles con tratamiento de conservación en el Macroproyecto y cada una de sus subzonas, de conformidad con lo establecido en la norma nacional vigente y en el Acuerdo 48 de 2014 y su norma complementaria.
  5. Direccionar la ejecución de los recursos para las dotaciones de espacio público, equipamientos, vías y redes locales de servicios públicos, así:
    - a) A partir de los aportes a cargas urbanísticas de los proyectos privados y público-privados que se desarrollen en los polígonos de Renovación Urbana

- b) A través de los aportes provenientes de las obligaciones urbanísticas en Dinero causadas en el licenciamiento por fuera de los polígonos de renovación del Macroproyecto.

## **ARTÍCULO 448. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL OPERADOR URBANO EN LA GESTIÓN SOCIAL.**

Le corresponderá al operador urbano, implementar, con el concurso de la Administración Central, la política de protección a moradores de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y en el presente decreto. Para ello deberá:

1. Administrar recursos, obtener y administrar bienes y rentas destinados a construir, mejorar y financiar proyectos de vivienda de interés social, generación de espacio público y construcción de equipamientos.
2. Impulsar, coordinar y ejecutar, con el concurso de la Administración Municipal y demás entidades descentralizadas, los programas de vivienda de interés social en todas sus modalidades, vivienda nueva, mejoramiento, rehabilitación de inquilinatos, legalización de títulos, regularización urbanística, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial
3. Facilitar la creación de instancias de formación y participación comunitaria, que vincule las iniciativas de planificación local.
4. Velar por que las intervenciones urbanísticas favorezcan la vida de barrio y la inclusión de los actuales moradores del Macroproyecto.
5. Con respecto a la generación de Vivienda de Interés Social VIS y de Vivienda de Interés Prioritario VIP en los planes parciales, el operador urbano deberá:
  - a) Canalizar, en coordinación con el Instituto Social de Vivienda y Habitat, la oferta y la demanda de estos productos inmobiliarios en el marco de la política de protección a moradores y disminución del déficit de vivienda, en los términos del Acuerdo 48 de 2014 y del presente instrumento.
  - b) Ejercer el Derecho Preferencia sobre estos inmuebles en los términos de la Ley 388 de 1997 y del artículo 491 del acuerdo 48 de 2014.
  - c) Direccionar y supervisar el cumplimiento de esta obligación mediante la compra de derechos fiduciarios, cuando a ello haya lugar.
6. Promover el enlace entre los actores públicos, privados y comunitarios, facilitando espacios de concertación y negociación entre los mismos.
7. Implementar acciones que contribuyan a restablecer y mejorar las condiciones de vida de la población vulnerable del área de intervención, propiciando su permanencia en el sector o generando condiciones adecuadas para el traslado a otro sector de la ciudad.
8. Promover la participación interinstitucional para apoyar la implementación de los programas y proyectos definidos en el presente decreto.
9. Articular la protección a moradores con los diferentes programas y proyectos ofertados por la Administración Municipal.
10. Formular y desarrollar estrategias sociales de pedagogía y socialización en el proceso de gestión e implementación del Macroproyecto.
11. Coordinar la ejecución de los programas y proyectos establecidos para la protección a moradores y para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.
12. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos sociales.
13. Definir y desarrollar las estrategias de difusión que tendrá el proceso de ejecución de las unidades de actuación.
14. Adelantar las gestiones de socialización del proyecto con los titulares de los derechos reales de los predios que componen cada unidad de actuación urbanística y los vecinos colindantes de la misma.
15. Realización de eventos y actividades de formación y capacitación para la promoción de la asociatividad entre los moradores para la ejecución de la unidad de actuación.
16. Fortalecer las organizaciones de base que sirvan de interlocutoras legítimas en la implementación de los programas y proyectos y en el ejercicio del control social.
17. Cumplir con los principios de las estrategias de gestión social, programas y proyectos establecidos para la renovación urbana.
18. Asesorar y acompañar a los propietarios de los predios de las distintas UAU, en la conformación de Juntas de propietarios cuya función sea definir las bases de la gestión asociada de la respectiva UAU, de acuerdo a la ley. Para tal efecto podrá elaborar un documento que contenga las "bases de la gestión asociada" con el fin de ponerlo a consideración de los propietarios de los predios de cada UAU.

## **ARTÍCULO 449. FUNCIONES ASOCIADAS A LA GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL**

El Operador Urbano deberá articular el desarrollo territorial de los sistemas físico-espaciales, a las estrategias y actores responsables del desarrollo económico y social del Macroproyecto. Para ello deberá:

1. Podrá gestionar y/o intermediar el proceso de licenciamiento, a través de la creación de una ventanilla única para la atención a los solicitantes, para lo cual podrá suscribir convenios con las Curadurías de la Ciudad.

2. Coordinar con los entes prestadores y con la Administración Municipal Central, el proceso de reposición, ampliación y cualificación de las infraestructuras de servicios públicos, en consonancia con lo establecido en el presente Macroproyecto y en Documento Técnico de Soporte. Para ello, el operador gestionará la inclusión de las intervenciones en las redes matrices y primarias, en el Plan de Obras e Inversiones -POIR- del ente prestador.
3. Impulsar y/o participar en la conformación de Alianzas Público-Privadas.
4. Definir y evaluar con el Departamento Administrativo de Planeación, cuál de las modalidades de gestión establecidas en la Ley 388 de 1997 se aplicará a la Unidad de Actuación Urbanística.
5. Coordinar con la Administración Central, la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, y el reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, según sea el caso, y adelantar el proceso de inscripción en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997, cuando se requiera.
6. Coordinar con las autoridades competentes, el proceso de reordenamiento de la movilidad, en el marco de la ejecución del Macroproyecto, favoreciendo los modos de transporte no motorizados, el transporte público y los sistemas de transporte limpio, con base en las disposiciones del presente Decreto, y los estudios y análisis de movilidad contenidos en el Documento Técnico de Soporte.
7. Coordinar con los entes competentes en la ejecución del proyecto Parques del Río, el proceso de articulación del proyecto, con los ejes ambientales de las subzonas, de conformidad con base en las disposiciones del presente Decreto, y los estudios y análisis ambientales contenidos en el Documento Técnico de Soporte
8. Coordinar con los entes municipales de control urbanístico, la ejecución de las actuaciones y el establecimiento de las condiciones ambientales y urbanísticas que permitan mitigar los impactos de los usos del suelo con el fin de coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial.
9. Apoyar, asesorar y acompañar el proceso de articulación al macroproyecto, de los instrumentos de planificación complementaria adoptados previamente en las subzonas.
10. Coordinar con la Administración central, las modificaciones al Estatuto Tributario con el fin de implementar las estrategias de la política de protección a moradores, la recuperación del centro tradicional, la vivienda VIS y VIP ligadas a los beneficios tributarios, así como los incentivos a las actividades económicas especializadas en Ciencia, Tecnología e Innovación, en el caso de la Subzona 2.
11. En la subzona 2, generar la alianza institucional con la Corporación Ruta N, para la implementación del esquema de Gobernabilidad.

## **ARTÍCULO 450 CONSTITUCIÓN Y MANEJO DEL FONDO DE RENOVACIÓN URBANA.**

El operador urbano del macroproyecto y/o de la subzona, en cumplimiento de sus funciones definidas en el presente Decreto, podrá administrar y utilizar los recursos destinados por la Administración Municipal para la renovación urbana. 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 los planes parciales en el presente macroproyecto, sus subzonas y los instrumentos que lo complementen y/o desarrollen.

## **ARTÍCULO 451 RECURSOS DE LA OPERACIÓN URBANA.**

El operador Urbano deberá direccionar los siguientes recursos para el desarrollo de su objeto social.

1. Las obtenidas por concepto de honorarios.
2. Los obtenidos por la gestión pública de suelo, mediante compra o asociación.
3. Los provenientes de la compra y venta de inmuebles.
4. Prestación de servicios en la intermediación para la gestión de suelo y la estructuración de proyectos inmobiliarios.
5. Desarrollo de Gerencias Inmobiliarias.
6. Titularización de proyectos.
7. Fondos de apalancamiento o recursos privados.
8. Aportes en suelo obtenidos de la gestión con proyectos privados
9. El pago compensado en dinero de las obligaciones urbanísticas, siempre y cuando, vía convenio se hubiesen trasladado dichos recursos al operador urbano.
10. El pago en dinero proveniente de otras exigencias correspondientes a costos de construcción y reposición de redes y cargas sociales.
11. Venta derechos de construcción, de acuerdo a la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

## **ARTÍCULO 452 ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA OPERACIÓN URBANA.**

Para la administración de dichos recursos, el operador urbano podrá constituir negocios fiduciarios en virtud del cual los constituyentes transfieran a una entidad fiduciaria los recursos de la operación, con el fin de que esta conforme un patrimonio autónomo, con personería jurídica que tendrá el objeto señalado por las partes en su acto de creación, y que puntualmente, definirá su destinación en el marco de lo establecido en

el Plan de Ordenamiento Territorial y en el modelo de financiación contenido en el presente Decreto. En el mismo sentido podrán implementar otros esquemas asociativos para la administración de los recursos.

## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES DE LA GESTIÓN DE LA SUBZONA 2.

#### Sección I

##### Implementación de la Subzona 2 Distrito Medellíninnovation

**ARTÍCULO 453. OBJETIVOS DE GESTIÓN PARA LA SUBZONA 2.** Para la gestión de la Subzona 2 Distrito Medellíninnovation, será necesario disponer y articular un sistema más amplio de instrumentos desde la gestión y la financiación, que regirá de manera particular para la subzona, así como un sistema institucional responsable de los procesos particulares de la subzona, para la concreción de los siguientes objetivos:

1. Fortalecer el proceso de desarrollo económico basado en innovación, por medio de la captación de valor proveniente del desarrollo territorial, entendiendo que este generará a su vez una dinámica inmobiliaria que promoverá todo el proceso de renovación físico-espacial.
2. Generar mecanismos de inclusión comunitaria que permitan que los moradores del Distrito puedan captar valor del desarrollo económico y territorial para mejorar su calidad de vida y generar condiciones de permanencia.
3. Implementar un sistema equilibrado de reparto de cargas y beneficios que permita que el Distrito represente una oportunidad singular para los negocios inmobiliarios en la Ciudad.
4. Definir un modelo de gestión institucional sólido, eficiente, que otorgue agilidad a la transformación y principalmente que permita la articulación del desarrollo físico espacial al desarrollo económico basado en innovación.

**ARTÍCULO 454. CRITERIOS DE GESTIÓN PARA LA SUBZONA 2.** En consonancia con lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014, artículos 443 a 449, se definen a continuación los criterios de actuación del Sistema de Gestión Territorial para la Equidad para la Subzona Distrito Medellíninnovation, en armonía con los principios del reparto equitativo de cargas y beneficios, función social de la propiedad y función pública del urbanismo.

Estos criterios se convertirán en máximas que guiarán el proceso de implementación de la subzona en el Macroproyecto, con el fin de producir las transformaciones territoriales, económicas, y sociales necesarias para consolidar el modelo de ocupación.

Los siguientes criterios orientarán la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación:

1. Sin perjuicio de las excepciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, toda actuación urbanística – de urbanización o construcción en la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, implica el aporte de cargas urbanísticas en la proporción de los beneficios otorgados.
2. Toda carga urbanística, en los términos del artículo 446 del Acuerdo 48 de 2014 y del Decreto Nacional 1077 de 2015, que origina cualquier instrumento de planificación complementaria adoptado en el marco del Distrito, debe contar con mecanismos de compensación económica en la proporción que la restricción u obligación genera, ya sea ligados al sistema de reparto dentro de los planes parciales, o aplicando los instrumentos de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, derecho de preferencia y demás mecanismos compensatorios del proceso de adquisición de inmuebles en el marco de la estrategia de protección a moradores.
3. Los instrumentos de planificación complementaria del Distrito deberán contar con herramientas para viabilizar el aporte de las cargas urbanísticas y distribuirlas en los ámbitos e intervenciones establecidas.
4. El Distrito contará con un sistema de gestión institucional con herramientas para viabilizar la obtención de recursos, por medio de la implementación de otros instrumentos y fuentes de financiación por fuera del marco del reparto de cargas y beneficios en la escala de los planes parciales y demás instrumentos complementarios.
5. Los planes parciales de renovación adoptados mediante este Decreto en la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, deberán cumplir con los porcentajes mínimos de Vivienda de Interés Social VIS y de Vivienda de Interés Prioritario VIP, en el marco de la política de protección a moradores y disminución del déficit de vivienda, en los términos del Acuerdo 48 de 2014 y del presente instrumento.
6. La subzona 2 Distrito Medellíninnovation contará con un operador urbano, que a través de un esquema de gobernabilidad propio, tendrá a su cargo la gerencia y el direccionamiento del proceso de transformación integral, así como la articulación de actores en el área de planificación.
7. La transformación del suelo privado en áreas receptoras de obligaciones urbanísticas de los planes parciales y demás instrumentos de planificación, se servirá del Anuncio de Proyecto de la subzona, con el fin de recuperar las plusvalías generadas por el anuncio del proyecto. El operador urbano deberá intermediar en la gestión del suelo en áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.
8. Las dotaciones de espacio público, equipamientos, vías y redes y sistemas locales de servicios públicos en la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, deberán ser generadas así:

- a) A partir de los aportes de cargas urbanísticas de los proyectos privados y público-privados que se desarrollen en los polígonos de Renovación Urbana
  - b) A partir de la implementación de los instrumentos de financiación que están por fuera del marco del reparto de cargas y beneficios, así como de recursos del presupuesto municipal.
  - c) A través de los aportes provenientes de las obligaciones urbanísticas en dinero causadas en el licenciamiento en los inmuebles no sujetos a Plan Parcial dentro de la Subzona.
9. En lo que se refiere a la implementación de las cargas urbanísticas en el espacio público de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation y su desarrollo constructivo, deberán ser definidos por el operador urbano según el diseño urbanístico para la subzona 2, siguiendo los criterios establecidos en el presente decreto, su documento técnico de soporte y sus respectivos anexos técnicos.
10. La subzona 2 Distrito Medellíninnovation contará con un modelo de financiación que permita obtener los recursos necesarios para cumplir los siguientes objetivos:
- a) La consolidación y fortalecimiento del ecosistema de innovación ya en desarrollo.
  - b) La generación de procesos de inclusión económica de la población a través de la innovación.
  - c) La consolidación de los sistemas Físicos-espaciales y el pago de las compensaciones a las que haya lugar, según lo definido en el modelo de ocupación de la subzona.
11. Los recursos generados en el marco de la implementación de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation y su modelo de financiación deberán ser direccionados estratégicamente por un Comité de Direccionamiento Estratégico, según el esquema de gobernabilidad definido y en coordinación con la Administración Central, implementando los instrumentos y fuentes de financiación definidos en el Acuerdo 48 de 2014, en el presente macroproyecto y la demás normativa nacional y local vigente.

**ARTÍCULO 455. LINEAMIENTOS PARA LA DESIGNACIÓN Y/O CONFORMACIÓN DEL OPERADOR URBANO EN LA SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLÍNNOVATION.**

Para la implementación de la Subzona 2- Distrito Medellíninnovation del Macroproyecto RíoCentro, la Administración Municipal designará un operador urbano. Para ello, podrá optar por alguna de las siguientes opciones:

1. **Operador nuevo para la Subzona Distrito Medellíninnovation.** Podrá adelantar en el corto plazo, el proceso administrativo acorde con la Ley 489 de 1998 y demás normativa concordante, para la creación de un ente descentralizado bajo la figura de Empresa Indus-

trial y Comercial del Estado que ejerza las funciones de Operador Urbano en la Subzona, contenidas en el presente Decreto.

2. **Designación de la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- u otro operador existente:** Mediante convenio interadministrativo, la Administración Municipal podrá delegar en la Empresa de Desarrollo Urbano, o en otro ente con funciones de operador urbano, el direccionamiento de la implementación del Distrito. Bajo esta alternativa, también podrán explorarse la creación de alianzas entre las entidades públicas existentes, en el orden Municipal.

**Parágrafo.** En todo caso, cualquiera de las opciones que resulte ser adoptada, la implementación de la subzona, deberá cumplir el modelo de gestión institucional del presente Decreto, y especialmente, con el esquema de gobernabilidad de que trata el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 456. ESQUEMA DE GOBERNABILIDAD DE LA SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLÍNNOVATION.**

El modelo de gestión desde lo interinstitucional de la Subzona 2, deberá garantizar que el proceso de renovación físico espacial se lleve a cabo, responda y se articule al proceso de renovación económica que actualmente adelanta la Ciudad de la mano de la Corporación Ruta N (o la entidad que haga sus veces en la ciudad), enfocado a las actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación. En este sentido y como parte del esquema que garantice la gobernabilidad institucional y social en el proceso de ejecución de la subzona 2, deberán tenerse en cuenta los siguientes lineamientos:

1. **Responsabilidades en el marco de la renovación Económica.** Entendiendo que el Distrito Medellíninnovation es principalmente, un proyecto que nace para fortalecer la competitividad de la ciudad, contribuyendo a que la innovación se convierta en el principal dinamizador de la economía. Esto a través de un entorno físico transformado que cuente con las condiciones que permitan generar el ecosistema de innovación de la ciudad se fortalezca y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Para ello, la Corporación Ruta N. o la entidad que haga sus veces, en el marco de las funciones establecidas en su acto de creación, será la encargada de direccionar, gestionar y ejecutar el proceso de desarrollo económico en la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, enfocado hacia la Ciencia, la Tecnología y la Innovación; asimismo como líder de la estrategia, participará en la toma de las decisiones en el marco del desarrollo físico-espacial, para que sea el operador urbano el que las gestione y ejecute.

2. **Alianza Interinstitucional.** Con el fin garantizar la articulación entre las actividades propias de la gestión de la renovación urbana a cargo del Operador Urbano y las actividades asociadas al proceso de desarrollo económico basado en innovación, a cargo de la Corporación Ruta N o la entidad que haga sus veces. Las entidades deberán suscribir una alianza o acuerdo marco para la cooperación, articulación, direccionamiento y

gestión, con el propósito de establecer esquemas de actuación ágiles para la implementación de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, así como la inducción y canalización de la demanda y oferta de metros cuadrados para el asentamiento de actores en el ecosistema de innovación y sus actividades complementarias.

De esta forma, las entidades articularán y aprovecharán sus funciones y capacidades institucionales en lo relacionado con la operación urbana y la consolidación del ecosistema de la innovación. La alianza entre las entidades deberá comprender:

- a) La conformación de un comité de direccionamiento estratégico, que será el órgano encargado de tomar las decisiones estratégicas del proyecto en la implementación.
- b) La asignación de las responsabilidades específicas de las entidades en el marco de la Alianza.
- c) La concurrencia y articulación en la estructuración de proyectos inmobiliarios para el asentamiento de empresas del Ecosistema de la Innovación.
- d) La implementación de las estrategias de gestión social que permitan viabilizar los proyectos inmobiliarios en el marco de la política de protección a moradores y actividades económicas definidas en el presente Macroproyecto y en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e) La articulación de las capacidades institucionales para la atención de los actores de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation a través de una Ventanilla Única a cargo del operador Urbano.
- f) El recaudo, administración y el direccionamiento de los recursos obtenidos en el marco de la implementación y reglamentación de los instrumentos de financiación de la operación urbana, hacia los proyectos del Sistema Público y Colectivo, la Gestión del Suelo y el Ecosistema de la Innovación, de acuerdo al marco normativo vigente y el modelo de financiación del presente Macroproyecto y la subzona 2 Distrito Medellíninnovation que define sus destinaciones y procedimientos.
- g) Las responsabilidades del Operador Urbano ligadas a la aplicación de la normativa urbana, la gestión del suelo, la ejecución de las obras del sistema público y colectivo y la ejecución de la estrategia de protección a moradores.

3. **Administración de la alianza.** El Comité de Direccionamiento Estratégico del Proyecto que será conformado con ocasión de la Alianza y del que necesariamente deberán hacer parte las comisiones de las juntas directivas de las entidades, con el fin de tomar decisiones vinculantes, en torno, entre otros, a los siguientes temas:

- a) Definición de prioridades de intervención de la operación urbana, de acuerdo a lo establecido en el presente decreto y las necesidades del ecosistema de innovación.
- b) Canalización de la oferta y la demanda de actividades que podrán asentarse en la subzona 2 Distrito Medellíninnovation.
- c) Direccionamiento y priorización de los recursos de la operación urbana en general a la generación de la infraestructura requerida y al ecosistema de la innovación, según lo establecido en el modelo de financiación adoptado como norma por el Macroproyecto para la subzona 2 Distrito Medellíninnovation.
- d) Constitución de alianzas y esquemas de administración de recursos y/o fiduciarios para la gestión y/o inversión en proyectos inmobiliarios.
- e) Definición de estrategias de promoción y divulgación de la operación urbana.

4. **Recursos de la alianza:** Los recursos de la alianza provendrán de las siguientes fuentes:

- a. Los que las entidades de la alianza dispongan para la operación urbana de los proyectos detonantes y demás proyectos inmobiliarios de iniciativa pública.
- b. Los correspondientes a los márgenes de utilidad o los retornos de las operaciones inmobiliarias de los proyectos detonantes, y demás inversiones que se puedan presentar en la subzona.
- c. Los correspondientes a los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas y otros instrumentos y fuentes de financiación definidas en el Acuerdo 048 de 2014 y en el modelo de financiación de la subzona que se adopta en el presente decreto, previa reglamentación de la autorización para su recaudo, administración e inversión, por parte del Municipio de Medellín, en cabeza del Alcalde.
- d. Los Recursos asignados por la Administración Municipal para la Renovación Urbana de la Subzona.

5. **Administración de los recursos:**

Para la administración de dichos recursos, ambas entidades podrán constituir negocios fiduciarios, e implementar otros esquemas asociativos para la administración de estos.

La supervisión del esquema de administración de recursos que se defina, estará a cargo del Comité de Direccionamiento Estratégico de la subzona 2, conformado en virtud del Convenio o contrato.

En todo caso, el margen de utilidades de la operación urbana, deberá repartirse equitativamente entre las entidades, para el cumplimiento de sus objetos misionales, en el marco de las acciones propias de la renovación urbana y la renovación de actividades económicas ligadas al Ecosistema de la Innovación.

6. **Estructura organizacional:** Para la implementación de la Alianza, las entidades, en el marco de sus actos de creación y estatutos, podrán generar a su interior gerencias o dependencias análogas, encargadas de las funciones propias.

**Parágrafo.** Le corresponderá a la Corporación Ruta N o a la entidad que haga sus veces, en coordinación con el Operador Urbano, en el marco del esquema de gobernabilidad de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, el direccionamiento estratégico, la administración y la ejecución de los recursos obtenidos mediante la implementación de los instrumentos y fuentes de financiación, de conformidad con lo establecido en el modelo de financiación del Acuerdo 48 de 2014 y el contenido en el presente decreto para el Macroproyecto, la subzona 2 Distrito Medellíninnovation,

La Corporación Ruta N o la entidad que haga sus veces, administrará, direccionará y ejecutará los recursos provenientes de la implementación de los instrumentos tipo 3 definidos en el modelo de financiación para la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, según los niveles de priorización en el mismo modelo. La Administración Municipal o la entidad delegada recaudarán los recursos y los transferirá a la Corporación Ruta N o la entidad que haga sus veces.

## Sección II

### Modelo de financiación para la subzona 2 Distrito Medellíninnovation

**ARTÍCULO 457. CONCEPTO Y OBJETIVOS.** Teniendo en cuenta que el Distrito Medellíninnovation es, principalmente, un proyecto de renovación y desarrollo económico, que requiere de procesos de renovación territorial; se define un modelo de financiación para la obtención de los recursos que sumados, permitan la concreción de los siguientes objetivos:

1. La consolidación y fortalecimiento del ecosistema de innovación, y la generación de procesos de inclusión económica de la población a través de la innovación.
2. La consolidación de los sistemas Físicos-Espaciales y las compensaciones a las que haya lugar.

### ARTÍCULO 458. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

En concordancia con el Artículo 499 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen los instrumentos de financiación que tienen aplicación dentro de la Subzona 2 Distrito Medellíninnovation; los cuales, deberán ser implementados en cumplimiento del esquema de gobernabilidad definido en el modelo de gestión institucional del presente Capítulo.

Con el fin de facilitar la aplicación e implementación de los instrumentos de financiación, se clasifican, según su destinación, en tres (3) grandes tipologías:

#### 1. Instrumentos y fuentes de financiación tipo 1:

Comprende los instrumentos de financiación que están enmarcados en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido para la subzona 2 Distrito Medellíninnovation. La destinación de recursos provenientes de los desarrollos privados y públicos se enmarca en la concreción de las cargas identificadas en el presente Decreto.

Corresponde a las fuentes de financiación que hacen parte del reparto equitativo de cargas asociados a las **Cesiones Urbanísticas**, que para efectos de la aplicación del instrumento en los polígonos de renovación del Distrito Medellíninnovation, comprende las áreas que permiten el cumplimiento de la obligación dentro del polígono:

- a. Áreas de cesión al interior de las unidades de Actuación Urbanística y de Reactivación
- b. Áreas de cesión por retiros a quebradas, en aplicación de lo dispuesto en este Decreto y en el Acuerdo 48 de 2014.
- c. Cesión en Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas.
- d. Áreas públicas con usos viales que se convierten a espacios públicos efectivos.

El porcentaje de la obligación restante que no alcanza a ser cumplida al interior del polígono de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, se cumplirá por fuera de este, según lo establecido en el Artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014.

El 100% de los aportes para construcción de equipamientos generados desde los polígonos de renovación de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, se destinarán al interior del mismo polígono.

Bajo un esquema fiduciario u otro análogo, que constituya el Operador Urbano, se administrarán los aportes de cargas urbanísticas efectuados por los titulares de las licencias en las respectivas unidades.

#### 2. Instrumentos y fuentes de financiación Tipo 2.

Comprende los instrumentos de financiación que presentan definiciones, dentro del marco normativo Nacional o Local, en cuanto a la destinación específica de los recursos obtenidos mediante su implementación. Comprende:

- a. **La transferencia de derechos de construcción y desarrollo:** En aplicación de la reglamentación que se expida para tal efecto y los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-, el Operador Urbano y la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y

las Alianzas Público-Privadas, coordinarán el pago de la compensación vía derechos adicionales de construcción y desarrollo, los predios que hacen parte de las zonas generadoras en los polígonos de tratamiento Z1\_C3\_5 y Z3\_C3\_6, ya sea porque son bienes con declaratoria patrimonial o porque son predios que hacen parte de las áreas de influencia de los bienes con declaratoria patrimonial. Se excluye de la aplicación de este instrumento al polígono de tratamiento Z1\_C3\_4, según lo dispuesto en el Artículo 503 parágrafo 1 del Acuerdo 48 de 2014.

- b. Venta de derechos de construcción y desarrollo:** En aplicación de la reglamentación que se expida para tal efecto, el Operador Urbano y la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas, o la dependencia o entidad que haga sus veces, coordinarán el direccionamiento del porcentaje de los recursos provenientes de la venta de derechos, a la consolidación de los sistemas públicos y colectivos en los polígonos de renovación y la subzona 2.
- c. Contribución en valorización y Participación en la plusvalía.** El Operador Urbano y la Secretaría de Hacienda, estudiarán la viabilidad de implementar estos instrumentos para el caso de la ejecución de obras públicas que aumenten los valores de suelo en el Polígono.
- d. Otros instrumentos:** Compra de derechos fiduciarios, disminución en la estratificación, Beneficios tributarios, Tasas fiscales e impuestos, subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda, asociaciones público/privadas a través de la concesión por obra pública, rentas generadas para el mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Medellín.

- 3. Instrumentos y fuentes de financiación tipo 3:** Comprende los instrumentos de financiación que no presentan disposiciones -dentro del marco normativo Nacional o Local- en cuanto a la regulación de la destinación específica de los recursos obtenidos mediante su implementación; por lo tanto dichos recursos deberán ser destinados a la consolidación y fortalecimiento del ecosistema de innovación, para concretar las responsabilidades en el marco de la renovación económica así como para generar procesos de inclusión económica de la población a través de la innovación, en el marco del esquema de gobernabilidad de la subzona 2 Distrito Medellín.

El operador urbano, la Corporación Ruta N o la entidad que haga sus veces y la Secretaría de Hacienda, estudiarán conjuntamente las condiciones técnicas, jurídicas y administrativas para la implementación del **Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva –FIRI (TIF)** en la subzona 2 Distrito. Este instrumento podrá dirigirse, entre otros, a los proyec-

tos para la ampliación y/o reposición de las redes primarias de servicios públicos.

Esta tipología, comprende también los recursos provenientes de la gestión pública de suelo, la compra y venta de inmuebles, la prestación de servicios en la intermediación para la gestión de suelo y la estructuración de proyectos inmobiliarios y el desarrollo de Gerencias Inmobiliarias

**ARTÍCULO 459. CRITERIOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS RECURSOS.** Para el caso específico de la subzona 2 Distrito Medellín, el Operador Urbano, recaudará, administrará y direccionará los recursos provenientes de los instrumentos de financiación tipo 1, para la consolidación de los sistemas públicos y colectivos objeto del Sistema de Reparto de cada Plan Parcial.

La administración, destinación y priorización de los recursos provenientes de cada uno de los instrumentos tipo 2, se regirá por la normativa nacional o local que los reglamente y regule.

Los recursos provenientes de los instrumentos tipo 3, se destinarán según los siguientes niveles de priorización:

- 1. Primer nivel priorización:** Para la estructuración y/o desarrollo de proyectos y programas que permitan la consolidación y sostenibilidad del ecosistema de innovación, así como la generación de procesos de inclusión económica de la población a través de la innovación.
- 2. Segundo nivel de priorización:** Para la consolidación del banco inmobiliario de la renovación urbana, esto con el fin de proceder con la adquisición directa de los lotes de oportunidad en el Distrito, los cuales estarán destinados a la generación de suelos de reserva para concretar operaciones inmobiliarias, cuyos márgenes, retornos, rentas y utilidades, serán destinadas para el fortalecimiento del ecosistema de innovación para el cumplimiento de las responsabilidades en el marco de la renovación económica.
- 3. Tercer nivel priorización:** Para la cofinanciación de las obras de ampliación o reposición de las redes de infraestructura de Servicios Públicos dentro o fuera del polígono de la subzona 2, según lo establecido, en concurso con el Operador Urbano, el Operador de Red y la Administración Municipal.

## Sección III

### Protección a moradores en la Subzona 2.

**ARTÍCULO 460. CONCEPTO.** Los objetivos, estrategias, normas, programas y proyectos de la presente sección, constituyen el marco general de actuación para la intervención en el territorio, con el fin de garantizar el principio

de protección a moradores y actividades económicas, establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

Corresponderá al Operador Urbano, en el marco del esquema de gobernabilidad de que trata el presente capítulo, implementar la política de protección a moradores, con destino a los propietarios, arrendatarios, comerciantes y trabajadores del Distrito, especialmente, de los segmentos poblacionales de mayor vulnerabilidad social y económica.

En aplicación de los artículos 573 y siguientes del Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de vulnerabilidad, riesgo social y económico del Ordenamiento Territorial municipal, se desarrolla para la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro, a partir de las siguientes disposiciones.

**ARTÍCULO 461. ESTRATEGIAS DE PROTECCIÓN A MORADORES DESDE LA GESTIÓN PÚBLICA.** El Operador Urbano, en el marco del esquema de gobernabilidad de que trata el presente Decreto, priorizarán las siguientes estrategias para la protección a los moradores del Distrito.

**1. Implementación de actuaciones urbanas que privilegien la generación y mejoramiento de espacios públicos y equipamientos de orden local, así:**

- a. Desarrollar equipamientos nodales de carácter local que respondan a las necesidades actuales y futuras del territorio y promuevan las relaciones de vecindad o vida de barrio. Se priorizarán los siguientes servicios:
  - Recreativos, lúdicos y educativos, que permitan el acceso gratuito e integral de los habitantes por grupos etarios), atendiendo la demanda actual y la proyectada.
  - Salud y bienestar, orientada a la promoción y prevención, de fácil acceso para la población del Distrito y que acerque la oferta disponible en la ciudad.
- b. El operador urbano buscará desarrollar mejoras físicas en las sedes sociales de los barrios del polígono.
- c. Al interior de los planes parciales espacios públicos, plazas y parques con alto valor paisajístico, adecuadamente arborizados, iluminados y seguros que permitan el desarrollo de actividades sociales, deportivas y culturales para los moradores actuales y futuros.
- d. El operador buscará desarrollar la oferta de equipamientos proyectados para la zona, con base a las necesidades específicas de las poblaciones más vulnerables: comerciantes o mecánicos informales, madres cabeza de familia, infancia y adolescencia, adultos mayores, discapacitados.

**2. Actuaciones urbanas que fomenten la economía del conocimiento y la innovación.**

Enmarcados en los principios de inclusión social de la población a la economía del conocimiento, se establecerán estrategias que permitan el acercamiento y la apropiación por parte de los habitantes del Distrito a la innovación, la ciencia y la tecnología. En este sentido la propuesta del espacio público y de equipamientos del territorio buscarán responder a estas intenciones, priorizando:

- a. La generación de espacios a nivel local que permitan el acceso de la población a diversos servicios de formación, acceso y apropiación de las nuevas tecnologías, la ciencia tecnológica e innovación.
- b. Apoyo en el desarrollo de la economía local existente, fomentando su adaptación y organización futura a la demanda de la población proyectada. Esto podrá gestionarse mediante la puesta en marcha de nuevos centros o programas de desarrollo empresarial de servicio a la comunidad, integrados al Acuerdo Municipal 024 del 2012, en el cual se dicta la política pública ciencia y tecnología.

**3. Actuaciones urbanas que fomenten la protección del patrimonio y la cultura material e inmaterial del Distrito.**

El proceso de renovación pondrá en valor la memoria y patrimonio histórico, con el fin de recuperar y conservar los elementos que le dan identidad a los territorios. El operador urbano, deberá:

- a. Desarrollar una red de espacios públicos verdes, asociados al patrimonio urbano construido y natural.
- b. Generar estrategias que articule los nuevos usos con las dinámicas, elementos o memorias históricas y colectivas del territorio. Considerar las siguientes estrategias:
  - i. Elemento monumental o una espacialidad pública
  - ii. Señalética que evoque la memoria de los lugares
  - iii. Adecuación de usos históricos como, cafés, zonas de encuentro y comercio
  - iv. Adecuación y conservación de elementos arquitectónicos que evoca los hitos históricos del territorio
  - v. Museos itinerantes o permanentes
- c. Consolidar como corredores de alto valor histórico, los principales ejes de memoria ubicados en el interior del polígono del Distrito Medellín-innovation, desarrollando elementos simbólicos y potenciando dinámicas de encuentro social

(Avenida Juan del Corral, Lovaina y Carrera Bolívar)

4. **Desarrollar una red de espacios públicos verdes, que fomenten la protección y conexión del patrimonio urbano construido y natural abierto y para el disfrute de los moradores.** Lo anterior por la presencia en el territorio de importantes nodos naturales como el Jardín Botánico, el Parque Norte, la Universidad de Antioquia y el Río Medellín, entre otros

5. **Desarrollo de un sistema de Movilidad eficiente, universal y articulado.** La implementación de la Subzona, deberá velar por la adecuada estructuración de una red fluida y continua de movilidad entre los barrios que componen el polígono y su área de influencia atendiendo los elementos del diseño y accesibilidad universal, garantizando el buen tránsito y la seguridad de todos los moradores.

6. **Implementación de programas y proyectos orientados a la inclusión social y económica de la población.** El operador urbano gestionará la implementación de estrategias, programas y proyectos para la inclusión económica de la población actual. Especialmente se privilegiará:

a) Living Lab- Laboratorio Vivo (LL): es la estructuración de una plataforma viva que integra y conecta las capacidades de los actores del Distrito de la Innovación para Co-crear, desarrollar y validar, procesos, productos y servicios que impacten de forma positiva la calidad de vida los ciudadanos.

b) Economía Circular: A partir del reconocimiento integral de la vocación del territorio, entendiendo las capacidades y fortalezas de generar economías cerradas y de escala, con estándares de calidad y servicios mínimos viables en pro del fortalecimiento de la cadena de valor de las instituciones y empresas asentadas y futuras a asentarse en la zona norte de la ciudad.

7. **Desarrollo de programas para la generación de capacidades en ciencia, tecnología e innovación.** Buscando democratizar el acceso de la población del Distrito a la economía del conocimiento, se deberán definir posibilidades de financiación de programas y proyectos para diferentes grupos poblacionales, que promuevan el acercamiento a la innovación y a las nuevas tecnologías.

8. **Desarrollo de programas y proyectos interinstitucionales de impacto en la población del Distrito.** Por la presencia de diferentes instituciones culturales, educativas y recreativas de alto impacto, es necesario que el Operador Urbano, Desarrollen alianzas estratégicas que promuevan el uso de estos espacios bajo una oferta espacial y diferenciada para los actuales y futuros habitantes de territorio.

9. **Fortalecer las economías locales, y las formas de habitar por medio de una mixtura de usos que integre la subzona con el contexto urbano.** Promover una sana mixtura de usos garantizando que la misma favorezca una cohesión social (vida de barrio) de diversos tipos de moradores en un entorno que contribuya al aumento de los niveles de empleabilidad, emprendimiento, y productividad empresarial.

**ARTÍCULO 462. ESTRATEGIAS DE PROTECCIÓN A MORADORES EN EL MARCO DE LA GESTION DEL SUELO Y EL DESARROLLO INMOBILIARIO.** Además de la adopción de los elementos dispuestos por los Decretos Municipales 543 de 2013, 478 de 2014, 965 de 2014 y por la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las demás normativas a entrar en vigencia, El Operador Urbano velará por la incorporación de las siguientes estrategias de protección a moradores:

1. **Protección a moradores, en los predios destinados a obra pública de los polígonos de renovación urbana, conservación, consolidación y áreas de preservación de infraestructuras (API).** Cuando sea necesario el desarrollo de obras públicas (predios destinados al pago de obligaciones), en la subzona 2, a través de los instrumentos de gestión del suelo, deberá considerar los siguientes criterios de protección a los moradores en función del tipo de tenencia.

a. Todo proceso de adquisición de inmuebles, aplicará las compensaciones vigentes en la normativa nacional y local.

b. Todo propietario o poseedor de un inmueble, ya sea como residencia o como negocio, tendrá derecho de preferencia en el desarrollo inmobiliario dentro del polígono

c. Cuando el propietario o poseedor, opte por una vivienda de reposición en sitio, se deberá buscar que la tipología de esta sea lo más cercana a sus necesidades y a la conformación actual del hogar.

d. Los arrendatarios, usufructuarios y ocupantes, podrán ejercer derecho de preferencia por una vivienda en sitio, en cualquiera de las tipologías. Según las características de esta población, el operador desde el componente social podrá gestionar subsidios para el acceso de vivienda VIP para los moradores objeto de los mismos dentro del Distrito.

e. El operador urbano deberá explorar nuevas posibilidades y ofertas viables técnicas y financieras que le permita a la población a reasentar, adquirir unidades de reposición (vivienda, negocio) para ejercer su derecho de permanencia sobre el uso o actividad reconocida.

2. **Derecho de preferencia a moradores en polígonos de renovación urbana mediante el instrumento de plan parcial a través de unidades de actuación ur-**

**banística y unidades de reactivación.** Los propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios, y ocupantes de las unidades de actuación urbanística y las unidades de reactivación, tendrán derecho de preferencia para acceder a la posibilidad de vivir en alquiler con opción de compra (leasing) y/o ofertar por vivienda nueva o negocio dentro del polígono del plan parcial.

3. **Desarrollar tipologías de viviendas adecuadas a las distintas realidades del Distrito.** Se considera necesario a partir del reconocimiento de la población actual y futura, establecer diversas tipologías de vivienda según el Artículo TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PARA LA SUBZONA 2 DISTRITO MEDELLÍNNOVATION del presente Decreto.
4. **Gestión de unidades habitacionales en sectores de alta vulnerabilidad social a través de modelos financieros alternativos** que fomenten asociaciones público/privadas/comunitarias, donde se equilibre la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios con la calidad habitacional y urbanística de los mismos.

**ARTÍCULO 463. ACCIONES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN DEL SUELO DEL MACROPROYECTO:** Con el fin de prevenir la gentrificación y la pérdida del tejido social en la implementación del macroproyecto en la subzona, se priorizarán las siguientes posibilidades:

1. Se permitirá a los habitantes asociarse y participar en la operación inmobiliaria y de sus negocios, entre ellos y/o con terceros para ser gestores del proyecto.
2. El Operador Urbano gestionara ante la Administración Municipal, el proceso administrativo necesario para la aplicación de los beneficios de estratificación para las viviendas en reposición.
3. Generación de unidades inmobiliarias para la renta cuyo propietario sea la co-propiedad y cuyos recursos sean destinados a la amortización de los costos de administración asignados a las soluciones de vivienda VIS y VIP por el tiempo de subsidio designado por la ley. Estas unidades, posterior a dicho plazo, pasarán a la amortización de los costos de administración de toda la unidad.
4. A partir del derecho de preferencia, el operador urbano establecerá un protocolo de reasentamiento en la subzona que permita la rápida asignación de vivienda en reposición para la población asentada en las áreas receptoras de cargas urbanísticas.
5. El Operador Urbano, deberá evaluar desde el punto de vista técnico y financiero, diferentes posibilidades para garantizar a los moradores de la subzona 2, valores preferenciales al momento de la adquisición de una vivienda no VIS en el marco de la instrumentalización del derecho de permanencia establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

6. El operador urbano deberá promover o gestionar, con las entidades competentes, la promoción u oferta de créditos blandos, que permitan a los diversos moradores del Distrito, acceder a diferentes tipologías de vivienda que responda a su forma de habitar.

**ARTÍCULO 464. GESTIÓN SOCIAL EN LA IMPLEMENTACIÓN.** En el marco de la implementación del Distrito Medellíninnovation, el operador designado deberá establecer procesos y actividades de Gestión Comunitaria, divulgación, desarrollo de cultura y participación Ciudadana, respondiendo a los principios de equidad, inclusión, restablecimiento de condiciones iniciales y derecho de permanencia, planteados por el Acuerdo 48 de 2014.

Para ello deberán adelantarse los siguientes procesos:

1. **Reconocimiento del Territorio.** Responde al monitoreo de las condiciones sociales, económicas y culturales de los barrios que componen el polígono, generando estrategias asertivas para el diálogo y acercamiento a las comunidades de acuerdo al contexto específico de las mismas en el tiempo. El operador urbano, como etapa inicial de gestión social, partirá del reconocimiento de los procesos comunitarios avanzados durante la etapa de formulación de los planes parciales.
2. **Participación Activa.** El operador urbano designado deberá generar espacios de construcción y participación conjunta con los diferentes actores presentes en el Distrito, implementando escenarios de encuentro ciudadano, procesos de capacitación previos y acompañamiento social permanente.
3. **Relacionamiento y conformación de redes.** Se buscará la conformación de redes de trabajo articulado entre los diferentes actores institucionales o comunitarios presentes en el polígono.
4. **Generación de capacidades e inclusión económica.** Se incentivarán las capacidades y competencias ciudadanas de los diversos actores que confluyen en el Distrito, garantizando que la población tenga acceso a diferentes programas y proyectos que permitan fortalecer y mejorar sus ingresos, convirtiendo el territorio en un lugar para vivir, recrearse y trabajar. Entre ellas:
  - a. Generar procesos de formación para propietarios y moradores sobre los modelos de negocios inmobiliarios que faciliten la gestión asociada de los predios.
  - b. Procesos de formación basados en un enfoque de competencias en temas de ciencia, tecnología e innovación.
  - c. Buscar alianzas estratégicas que permitan aumentar los niveles de formalización de los comerciantes informales.
5. **Comunicaciones.** Se implementarán estrategias de comunicación y divulgación que permitan a los diferentes actores establecer diálogos en doble vía, parti-

cipando activamente de la transformación social, económica y urbanística del territorio impactado, de forma que sirva de cimiento a la construcción de la nueva identidad.

- 6. Sistematización:** Desarrollo de procesos que posibiliten la sistematización de la experiencia de la gestión urbana, y que faciliten el ejercicio de monitoreo, y evaluación de las estrategias.

#### **ARTÍCULO 335. PROTOCOLO DE REASENTAMIENTO.**

El Operador Urbano designado para la subzona 2 Distrito Medellíninnovation, deberá establecer de manera conjunta con el Municipio de Medellín, el protocolo de reasentamiento para las familias donde se adelante la gestión de predios para proyectos de utilidad pública. Esta estrategia deberá integrar las disposiciones y principios de equidad, inclusión, restablecimiento de condiciones iniciales y derecho de permanencia, planteados por el Acuerdo 48 de 2014, también deberá integrar las disposiciones y principios del sistema de gestión para la equidad territorial de la subzona 2 Distrito Medellíninnovation.

### **CAPÍTULO III**

#### **INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO DEL MACROPROYECTO RIOCENTRO**

**ARTÍCULO 465. CONCEPTO.** Le corresponderá al Operador Urbano la implementación de los instrumentos de intervención del suelo. Estos pueden definirse como dispositivos de origen constitucional y legal a partir de los cuales las entidades territoriales y los entes descentralizados competentes, como el operador urbano, pueden intervenir la morfología predial, la propiedad privada, adquirir el suelo, controlar los precios del suelo, financiar la infraestructura del espacio público, proteger a los moradores y las actividades económicas y garantizar la sostenibilidad de la intervención a través de una adecuada vinculación del sector privado – inversionista y las comunidades.

Los Instrumentos de Intervención del Suelo son mecanismos creados por la ley para facilitar el ordenamiento, la planificación, la gestión y la intervención sobre el suelo urbano respaldando la función ecológica, pública y social de la propiedad que establece la legislación nacional e intentando mantener un carácter equitativo y justo sobre la utilización y aprovechamiento de este recurso.

#### **ARTÍCULO 466. BANCO INMOBILIARIO Y DERECHO DE PREFERENCIA.**

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 490, el operador urbano designado para la implementación del macroproyecto o cada una de sus subzonas, deberá contar con funciones de Banco Inmobiliario. Este instrumento se implementará para constituir las reservas de suelo necesarias para la consolidación del sistema público y colectivo, la adquisición de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas y para generar utilidades, excedentes y márgenes a partir de la participación en proyectos inmobiliarios.

El operador urbano constituirá el derecho de preferencia de acuerdo al procedimiento de Ley, sobre los inmuebles

VIP y VIS resultantes de los desarrollos inmobiliarios de acuerdo a lo establecido en el presente decreto. El derecho de preferencia podrá ejercerlo directamente el operador o la Administración Municipal a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces.

En todo caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 490 del Acuerdo 48 de 2014, la adquisición por este medio de los inmuebles VIS y VIP, deberá enmarcarse en la política de protección a moradores para cada una de las subzonas del Macroproyecto RíoCentro, dando prioridad a los programas de reasentamiento de población y actividades económicas del área de planificación. Solo en caso de generarse más inmuebles de los demandados por la población del Macroproyecto, estos podrán entregarse a población proveniente de otras zonas de la ciudad.

El derecho de preferencia también podrá utilizarse en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles, a favor del propietario o poseedor que opte por recibir inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos. En estos casos, el Operador y la entidad gestora de la unidad de actuación, unidad de reactivación y/o gestión, deberán constituir y garantizar este derecho.

#### **ARTÍCULO 467. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.**

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 883 de 2015, las Declaratorias de utilidad pública e interés social, así como la definición de condiciones de urgencia, deberá efectuarse por parte del Departamento Administrativo de Planeación –DAP-.

La declaratoria procederá, siempre que la adquisición del bien se encuentre enmarcada en alguno de los motivos de utilidad pública definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Pese a que la Ley no los diferencia, para efectos del proceso de renovación urbana en el Macroproyecto y sus subzonas, serán de utilidad pública las adquisiciones destinadas a la ejecución de proyectos que produzcan un beneficio general para la comunidad y de interés social, las adquisiciones que estén dirigidas a beneficiar a un grupo determinado de personas.

El Operador Urbano solicitará al Departamento Administrativo de Planeación –DAP- la declaratoria, previa priorización e identificación de los inmuebles a adquirir de acuerdo a lo establecido en el presente decreto. El DAP verificará que se cuenten con los estudios técnicos necesarios, que el proyecto se encuentra priorizado en el programa de ejecución del Macroproyecto, del Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, e invocará, mediante resolución del Director, la existencia del respectivo motivo de utilidad pública.

#### **ARTÍCULO 468. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN.**

Procederá una vez se haya declarado la utilidad pública o interés social en la adquisición de los bienes de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, se cuente con el avalúo respectivo y con la disponibilidad presupuestal. Se sujeta al procedimiento que para tales efectos establece la ley 388 de 1997.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 498 del Acuerdo 48 de 2014, en sus actos de creación, los operadores urbanos públicos de los macroproyectos y sus subzonas en las Áreas de Intervención Estratégica, siempre y cuando estén constituidos como banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Esta concurrencia será viable, siempre que se trate de programas y proyectos de renovación urbana en unidades de actuación urbanística o unidades de reactivación conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

En unidades de actuación urbanística, la concurrencia de terceros se permitirá cuando se dé inicio a la ejecución de dicha unidad una vez hayan sido definidas las bases para el desarrollo, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51 %) del área comprometida. Para esto será necesaria la celebración previa de un contrato o convenio, entre el Operador Urbano y el tercero concurrente, que contenga: la determinación de los inmuebles, la obligación de los concurrentes de destinar los inmuebles a los fines de utilidad pública, la obligación del tercer de aportar los recursos para adquirir el predio (precio indemnizatorio, estudios y costos administrativos) y la remuneración a la entidad pública para cubrir honorarios.

**ARTÍCULO 469. INDEMNIZACIÓN Y COMPENSACIONES EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** De acuerdo a lo establecido en las Sentencias C-476 de 2007 y C-306 de 2013, en todo caso de enajenación voluntaria o expropiación en el Distrito, el Operador Urbano deberá garantizar lo siguiente:

1. **Que la indemnización sea justa:** Se deduce esta exigencia de la necesidad de equilibrar y reconocer los intereses de la comunidad y del afectado al momento de ser fijada la indemnización, en referencia al precepto 58, al preámbulo de la carta política y al Pacto de San José de Costa Rica, artículo 21 el cual dispone que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social en los casos y según las formas establecidas por la ley. El valor indemnizatorio que se determine debe comprender los daños causados.
2. **Que la indemnización sea reparatoria:** Comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. La indemnización como consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado, se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad y la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa. El operador urbano deberá garantizar que el valor comercial del bien, se haya determinado con base en la normativa nacional que regula los avalúos, enmarcados en el Decreto Nacional 1420 de 1998, la Resolución del IGAC No. 898 de 2014, en lo referido al daño emergente -perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial- y el lucro cesante -entendido como la ganancia o pérdida que deja de percibir por un máximo de hasta 6 meses, por la renta real del inmueble que es objeto de adquisición-.
  3. **La indemnización no tiene que ser pagada en dinero en efectivo, salvo que se trate de vivienda familiar.** En todo caso, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
    - a) No pueden transformar el pago de la indemnización previa, en un pago futuro, posterior a la transmisión del dominio del bien expropiado;
    - b) Deben garantizar un pago cierto de la obligación y no meramente simbólico o eventual;
    - c) Deben constituir un medio legal de pago de obligaciones, de tal forma que realmente constituyan para el afectado una indemnización;
    - d) Deben permitir que el valor de la indemnización por expropiación reconocido como justo, en el caso concreto, se mantenga en el tiempo, si el expropiado actúa en los negocios diligentemente;
    - e) Deben ser libre y efectivamente negociables, a fin de garantizar que el afectado pueda convertirlos en dinero en el momento en que lo desee, inclusive al día siguiente del traspaso del dominio del bien;
    - f) No pueden ser revocados unilateralmente por la entidad que los emite
  4. **La indemnización deberá ser compensatoria:** en los términos de los Decretos Municipales 543 de 2013 y 965 de 2014, o del que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la indemnización deberá comprender las compensaciones que permitan el restablecimiento de las condiciones socio-económicas, previas a la ejecución de la obra en cuestión, facilite el traslado de las familias que se encuentren asentadas en la zona de intervención y mitigue los impactos negativos en los aspectos socio-económicos, derivados del traslado. En aplicación de la norma municipal, estas compensaciones podrán contener, según el caso:
    - a) Compensaciones por traslado. Reconocimiento que se realiza al que reside o desarrolla la ac-

tividad económica en el inmueble, debida a los gastos de traslado que se generen.

- b) Compensaciones por trámites legales: Reconocimiento del valor de los trámites de legalización (notaría, rentas y registro) en los que incurra el beneficiario (tanto por la enajenación del bien como en los que se incurra en la adquisición de vivienda de reposición).
- c) Compensaciones por impacto económico: Reconocimiento por concepto de lucro cesante, para los Propietarios de inmuebles de vivienda destinados a arrendamiento o actividades comerciales y los arrendatarios de locales o establecimientos de comercio
- d) Compensaciones por escolarización: Reconocimiento por cada miembro menor de edad que resida en la vivienda, escolarizado (preescolar, primaria o secundaria); el cual en virtud del traslado, deba cambiar de institución educativa.
- e) Compensaciones por expensas en curaduría (compras parciales): Reconocimiento por concepto de las expensas que se generen, cuando el inmueble requiera modificaciones de las áreas construidas, debido a la ejecución de la obra pública.
- f) Compensaciones por gastos legales (compras parciales): Reconocimiento legales relacionados con compras parciales y gastos en modificación de Reglamentos de Propiedad Horizontal (cuando éstos sean requeridos).
- g) Compensaciones por traslados especiales: Reconocimiento que se realiza al propietario, poseedor o tenedor, por los gastos que se incurra en el desmonte, traslado y montaje de muebles, enseres, maquinaria y equipos de las actividades económicas.
- h) Compensaciones por pagos de desconexión de servicios públicos: Reconocimiento por traslado y/o retiro definitivo de los servicios públicos existentes.
- i) Compensaciones por arrendamiento temporal: Aunque los propietarios o poseedores no sean sujetos de subsidio de vivienda.

**ARTÍCULO 470. ANUNCIO DE PROYECTO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Reglamentario No. 1077 de 2015, se concibe como el instrumento de intervención en la propiedad privada que busca recuperar los incrementos en el valor del suelo generados por la expectativa de la ejecución de los proyectos de iniciativa pública.

El Operador Urbano deberá garantizar que en todos los procesos de adquisición de inmuebles que adelante para sí, o a favor de un tercero, se descuenta del valor comercial del suelo, el monto correspondiente a la plusvalía generada por el anuncio del proyecto, de conformidad con el establecido en el Decreto Municipal mediante el cual se establezca el anuncio y los valores por zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Para la subzona 2., se aplicarán las disposiciones del Decreto Municipal 1483 de 2015, por medio del cual se anuncia el proyecto Distrito Medellíninnovation, en el marco del macroproyecto Río Centro.

## TITULO III

### PROTECCIÓN A MORADORES EN LAS SUBZONAS 1 Y 3

**ARTÍCULO 471. PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ECONÓMICAS:** Una vez formulada la Política de Protección a Moradores por parte de la Administración Municipal, el Macroproyecto y los Planes Parciales a su interior, deberán propender por incorporar los elementos sustantivos y la garantía de los derechos de permanencia adquiridos de la población, por lo tanto, mientras se formula y adopta la Política Pública de Protección a Moradores, los promotores, operadores urbanos y/o propietarios deberán adoptar un Plan de Acción de Reasentamiento para darle inicio a su gestión y luego a su implementación, con el fin de desarrollar medidas preventivas que ayuden a proteger a los moradores, actividades económicas y productivas.

**Parágrafo.** Será el operador urbano quien formule y cuantifique los programas y proyectos sociales que se requieran según las necesidades de cada unidad de actuación urbanística. También se encargará de recibir los dineros para la implementación de los mismos, según lo establecido en el presente Decreto, en lo correspondiente a las exigencias ligadas a las cargas sociales.

La implementación de estos proyectos, se llevará a cabo por parte de la Dependencia Municipal competente, en coordinación con el Operador Urbano.

**ARTÍCULO 472. BENEFICIARIOS DEL PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO PARA LA PROTECCIÓN A MORADORES.** Los beneficiarios del Plan de Reasentamiento serán todos los moradores, actividades económicas y productivas y en general los habitantes que estén impactados o afectados de manera negativa por las intervenciones de los Macroproyecto y sus planes parciales.

**ARTÍCULO 473. IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO PARA LA PROTECCIÓN A MORADORES.** La implementación del Plan de Reasentamiento se efectuará a partir de las siguientes acciones:

1. Realizar una caracterización socioeconómica detallada que permita identificar las viviendas y unidades económicas formales e informales existentes, igualmente la población residente y laboral.
2. Aplicar una matriz de vulnerabilidad con el propósito de identificar la población vulnerable del área de planificación y formular las estrategias de gestión social que acompañen la implementación de las unidades de actuación del plan parcial.
3. Con base a los resultados de la caracterización socioeconómica y de la matriz de vulnerabilidad, formular e implementar estrategias de gestión social cumpliendo con los principios y acciones establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial en el tema de protección a moradores.
4. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar las estrategias de gestión social definido para la intervención urbanística del Macroproyecto.
5. Gestionar con la Administración Municipal su participación en la ejecución del Macroproyecto para generar las condiciones necesarias para el logro de los resultados esperados y la protección a moradores.
6. Tener en cuenta para la formulación e implementación del Plan de Reasentamiento del Macroproyecto y sus Planes Parciales, los diferentes instrumentos adoptados por las entidades públicas y privadas en el tema de protección a moradores, tales como, Manual de Reasentamiento del ISVIMED, Decretos de Compensaciones adoptados por la Administración Municipal, Marco de Política de Reasentamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2013), Programas de Acompañamiento Social de la EDU, Metroplús, Personería de Medellín y demás entidades relacionadas con el tema.
7. Articularse a la Política de Protección a Moradores, Actividades económicas y productivas una vez se encuentre formulada y adoptada.

## CUARTA PARTE.

### DIPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 474. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.** Basado en un escenario descrito en el documento técnico de soporte, la situación actual de mercado inmobiliario y los intervalos de tiempo de ejecución entre un plan parcial y otro; el presente macroproyecto, tendrá un cronograma de desarrollo a 12 años, prorrogables según lo determine la Administración Municipal. Para efecto del desarrollo del macroproyecto se establecen dos cronogramas de ejecución, el primero de ellos para la subzona 1 y 3 y el último para la subzona 2, de conformidad con el anexo 1 del presente Decreto.

**ARTÍCULO 475. DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN, UNIDADES DE REACTIVACIÓN, UNIDADES DE GESTIÓN Y ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Los planes parciales al interior de las tres subzonas del macroproyecto RíoCentro, no tendrán una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística o de reactivación (para el caso de la subzona 2). Cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso de licenciamiento en cualquier momento durante la vigencia del presente Decreto. El operador Urbano podrá priorizar la ejecución de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas en función de la concreción de los modelos de ocupación definidos para las subzonas y los modelos de ocupación de los planes parciales.

**ARTÍCULO 476. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MACROPROYECTO.** La ejecución del Planeamiento al interior del Macroproyecto dependerá del tipo tratamiento urbanístico y del instrumento de planificación correspondiente. Las actuaciones urbanísticas habilitadas a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, son las siguientes:

1. **Actuación de construcción para los suelos de consolidación.** Los suelos de consolidación del macroproyecto podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, o mediante integraciones inmobiliarias, aplicando la norma urbanística general contenida en el Acuerdo 48 de 2014 y demás disposiciones reglamentarias, siguiendo el procedimiento para la obtención de la respectiva licencia de construcción, señalada en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. **Actuación de construcción de las Áreas de Manejo Especial.** Los predios al interior de las áreas de manejo especial de los planes parciales adoptados con el presente Decreto, podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, o mediante integraciones inmobiliarias, de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto y el Acuerdo 48 de 2014. En el caso de las Áreas de Manejo Especial, que se encuentran localizadas al interior de los planes parciales de la subzona 2, aplicará la norma definida en el presente Decreto para cada una de ellas según su respectivo polígono de tratamiento.
3. **Procesos de ampliación y/o adición en suelos de renovación:** Los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto y que desarrollen actividades con derecho de permanencia, en los términos del presente Decreto, podrán mediante la respectiva licencia de construcción y sus modalidades, ser objeto de actuaciones de ampliación y/o adición, sin el trámite previo de la licencia de urbanización, siempre y cuando:
  - a. No se trate de inmuebles correspondientes a áreas de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos y vías públicas, según lo establecido en el modelo de ocupación del correspondiente Plan Parcial.

- b. No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.
  - c. No se trate de una obra nueva, a menos que corresponda a la ejecución del modelo de ocupación de las Unidades de Actuación del respectivo Plan Parcial.
  - d. Se trate actuaciones en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m<sup>2</sup>), hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.
  - e. En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m<sup>2</sup>), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.
  - f. Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
  - g. Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.
  - h. Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.
  - i. Las actividades que se desarrollen en el área adicionada deberá cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales
  - j. En todos los casos , las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deben cumplir con cesiones públicas y áreas libres privadas a las que se refiere el presente Decreto.
4. **Procesos de urbanización en unidades de actuación urbanística:** Delimitada la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización. En ningún caso podrá aplicarse la figura de Proyecto Urbanístico General – PUG.
  5. **Procesos de urbanización en unidades de gestión:** La totalidad de los propietarios de los predios de una Unidad podrán solicitar una única licencia de urbanización aplicando la norma general del reparto del respectivo plan parcial, en la cual se podrán establecer diferentes etapas de construcción, y la forma como se entregaran y efectuaran las cesiones públicas a lo largo del proceso de construcción por etapas. En ningún caso podrá aplicarse la figura de Proyecto Urbanístico General – PUG.
  6. **Procesos de urbanización en unidades de reactivación: Aplica para la subzona 2 del macroproyecto y podrá solicitarse** una única licencia de construcción aplicando la norma general del reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan parcial, en la cual se podrán establecer diferentes etapas de construcción. Las obligaciones deberán ser cumplidas en dinero y pagadas al Operador Urbano definido para el Macroproyecto o la subzona.
  7. **Procesos de construcción en Unidades de Actuación y/o Gestión.** De acuerdo a lo señalado en la licencia de urbanización para la respectiva unidad de actuación o gestión, podrá adelantarse el trámite de la licencia de construcción para la totalidad de los predios o para cada una de sus etapas.
  8. **Licencia de urbanización aplicando el derecho de permanencia de las actividades económicas productivas.** Cuando se trate de unidades de actuación o gestión, con presencia de actividades industriales que ejerzan su derecho de permanencia, el desarrollo de la Unidad deberá plantearse por etapas, en donde la actividad productiva se constituya en una etapa independiente.
  9. **Reconocimiento de Edificaciones.** Las edificaciones al interior de un Área de Manejo Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de reactivación, podrán someterse al trámite de reconocimiento, siempre que no haga parte de áreas receptoras de obligaciones urbanísticas o de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos y vías. En estos casos, se aplicarán las disposiciones de los artículos del Capítulo V del Título IV de Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014 y la norma específica vigente.
- Parágrafo.** En las edificaciones existentes donde se desarrolle un uso industrial, se podrán hacer las modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras, se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en el Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.
- ARTÍCULO 477. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En desarrollo de lo establecido en el artículo 41 de la ley 388 de 1997, en cualquier momento, la administración municipal de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, se adelantará el proceso de delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística.

Para dicho procedimiento el interesado pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales de dominio y sus vecinos, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones ante el Operador Urbano, según lo dispuesto en el Artículo 42 de la ley 388 de 1997 y el presente Macroproyecto.

Cumplido lo anterior se continuará con el procedimiento establecido en los incisos 3 y 4 del artículo antes citado.

**Parágrafo 1.** En el evento en que la Unidad de Actuación Urbanística este conformada por un solo predio o; cuando siendo más de un predio, el 100% de los titulares de derechos reales estén de acuerdo en la base de la actuación asociada, no será necesaria la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística y podrá tramitarse como una Unidad de Gestión y sus propietarios directamente podrán tramitar una única licencia de urbanización siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** No podrán otorgarse licencias de urbanización por etapas, salvo en aquellas Unidades de Actuación Urbanística con usos industriales establecidos, donde en aplicación del derecho de permanencia no se obliga a la incorporación de todos los predios partícipes a la UAU, permitiéndose el otorgamiento de una única licencia de urbanización a la porción de terreno de la UAU con usos establecidos diferentes al industrial o a aquellos predios con uso industrial que pretendan voluntariamente acogerse a las mejores normas urbanísticas definidas por el presente Decreto.

**ARTÍCULO 478. LICENCIAS URBANÍSTICAS.** De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, cada unidad de actuación, de reactivación o de gestión se entenderá como un proceso independiente de urbanización. Los propietarios de los inmuebles deberán obtener una licencia de urbanización y/o construcción única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se deberá señalar la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas para cada unidad y su forma de cumplimiento, establecidas en el presente Decreto. En caso de solicitar etapas de desarrollo constructivo, cada una de estas deberá contar con esta distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanismo, de forma tal que se podrán solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa, si este es el caso. Ejecutadas las licencias, se deberán cumplir las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanismo con la licencia de construcción para toda la unidad.

Para la aprobación de cada licencia de urbanismo se deberá garantizar en cada una de las unidades de gestión, unidades de actuación y unidades de reactivación, la disponibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la accesibilidad por vía pública.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la correspondiente unidad de actuación, unidad de gestión o unidad de reactivación, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva por parte del privado coordinado por el Operador Urbano definido para la subzona, garantizando la accesibilidad a cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad.

En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías y la adecuación de suelos a ceder. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa, o cuando el Operador Urbano lo determine (dentro del mismo plazo de licencia) y en todo caso, antes del recibo de edificaciones de la etapa, de acuerdo a la normativa vigente.

El cumplimiento de la obligación de equipamientos públicos, se hará de conformidad con el mecanismo de pago definido en este Decreto para cada una de las subzonas al momento de aprobarse la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 479. MECANISMOS DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL MACROPROYECTO.** El Macroproyecto se podrá revisar y ajustarse, total o parcialmente, en cualquier momento, por iniciativa de la Administración Municipal. Los motivos de la revisión y ajuste deberán estar sustentados técnicamente, en parámetros de seguimiento y evaluación que comprendan situaciones tales como: a) el cambio radical de las condiciones de mercado; b) la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas; c) la transformación de las condiciones de los inmuebles que afecte la ejecución; d) el excesivo incremento en los precios del suelo; e) la necesidad de revisión técnica de sus contenidos previamente justificada; f) la declaratoria de desastre o calamidad pública

En todo caso, deberá seguirse el mismo procedimiento e instancias surtidas para su adopción mediante el presente decreto, establecidas en el artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014.

**Parágrafo.** En relación a la interdependencia entre el Macroproyecto y sus planes parciales, la pérdida de vigencia del presente Decreto, se extenderá a la de los instrumentos de planificación aquí adoptados.

**ARTÍCULO 480. MECANISMOS DE REVISIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, y los determinantes definidos para cada uno de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto y sus subzonas, éstos se podrán revisar y ajustarse, total o parcialmente, durante la vigencia del presente Decreto, aplicando el procedimiento establecido en la normativa vigente y en las siguientes disposiciones:

1. Los planes parciales vigentes incorporados al Macroproyecto Río Centro, que fueron adoptados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán en los términos establecidos en los res-

pectivos actos administrativos de adopción. Su revisión y ajuste, en caso de requerirse, podrá llevarse a cabo en cualquier momento, en los términos del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y las determinantes del presente Decreto.

2. Los planes parciales adoptados por el macroproyecto podrán revisarse y/o ajustarse en cualquier momento, de oficio por parte de la Administración Municipal por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación; o a solicitud de las comunidades y los particulares interesados, aplicando la normativa vigente y los siguientes parámetros:

- a. Deberán cumplir los determinantes establecidos en el presente Decreto y los demás contenidos en la normativa nacional y local vigente.
- b. No podrán modificar el reparto de cargas y beneficios a escala general, lo cual solo podrá

hacerse en el marco de la revisión del Macroproyecto.

- c. Deberán surtir el procedimiento señalado en la normativa nacional y local vigente, especialmente lo establecido el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 481. VIGENCIA, PUBLICACIÓN Y DEROGATORIAS.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en la gaceta oficial y en la página web del Municipio de Medellín y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

La vigencia del presente decreto, así como el plazo de ejecución del macroproyecto y de los instrumentos de planificación complementaria aquí adoptados, será de doce (12) años, durante los cuales conservará la normativa aquí aprobada, aun cuando cambien las normas generales y estructurales de la ciudad.

## **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Medellín a los diecisiete (17) días del mes de diciembre de 2015.

**ANIBAL GAVIRIA CORREA**  
Alcalde

**JORGE PEREZ JARAMILLO**  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación