

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE FASE DE FORMULACIÓN

ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA DE CIUDAD
UNIDAD DE FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS E GESTIÓN

MEDELLÍN, 2023

ALEJANDRO MUÑOZ BOTERO
DIRECTOR

ALEJANDRO MUÑOZ BOTERO
SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y ESTRATÉGICA DE CIUDAD (E)

NELSON VALDERRAMA CUARTAS
LÍDER DE PROGRAMA UNIDAD DE FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (E)

EQUIPO FORMULADOR

COORDINACIÓN TÉCNICA: ARQ. JUAN DAVID MESA VILLEGAS
COMPONENTE JURÍDICO: ADRIANA MARIA ZAPATA FLOREZ - JUAN GUILLERMO
ZULUAGA -LAURA GUARNIZO GOMEZ — DANY GRANDA –
APOYO JURÍDICO: HUGO MUÑOZ – ESTEFANÍA CASTAÑO LONDONO
COMPONENTE DE GESTIÓN: DIANA SHIRLEY GUTIÉRREZ CALDERÓN
COMPONENTE FÍSICO ESPACIAL: PAOLA ANDREA GARCÍA ARTISTIZABAL
COMPONENTE DE MOVILIDAD: ERWIN QUINTERO
COMPONENTE FINANCIERO: MARIANA JIMÉNEZ
COMPONENTE SIG: SILVIA MONTOYA RENDÓN

EQUIPO DE APOYO TECNICO

LINA MÉNDEZ
ANDRÉS MARTÍNEZ
RAFAEL ACEVEDO



CONTENIDO

CONTENIDO.....	iii
ÍNDICE DE TABLAS.....	x
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	xxvii
1 INTRODUCCIÓN (DEL DIAGNÓSTICO 2023).....	35
2 CONTEXTO DE LA REVISIÓN DE LOS MACROPROYECTOS (DE LA FORMULACIÓN 2023).....	39
2.1 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN.....	43
2.2 2.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA REVISIÓN DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.....	44
2.3 2.3. ALCANCES DE LA REVISIÓN DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.....	44
2.4 2.4. METODOLOGÍA PARA LA REVISIÓN DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.....	45
3 FORMULACIÓN.....	48
3.1 ALCANCE DEL MACROPROYECTO.....	48
3.2 CONFORMACION DEL MACROPROYECTO.....	57
3.2.1. CONFORMACIÓN DE LAS SUBZONAS.....	58
3.2.2. IDENTIFICACION DE LOS INSTRUMENTOS DE TERCER NIVEL.....	58
3.2.3. APLICACION DEL MACROPROYECTO.....	61
3.2.4. ARMONIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.....	61
3.3 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MACROPROYECTO.....	62
3.3.1. OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO.....	72
3.3.1.1 Objetivo general del Macroproyecto Rio Centro.....	72
3.3.1.2 Objetivo General de la subzona 1.....	72
3.3.1.3 Objetivo General de LA SUBZONA 2.....	72
3.3.1.4 Objetivo General de LA SUBZONA 3.....	72
3.3.1.1 Objetivos Específicos del modelo de OCUPACIÓN PARA las subzonas 1, 2 y 3.....	73
3.3.1.2 Objetivos Específicos del macroproyecto para la subzona 2.....	73
4 APUESTAS PARA las subzonas 1, 2 y 3 del macroproyecto DESDE EL ACUERDO 48 DE 2014.....	75
4.1.1 APUESTAS DE OCUPACIÓN DESDE EL MACROPROYECTO.....	76
4.1.2 METODOLOGÍA DE LA FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO.....	78
4.2 MODELO DE OCUPACIÓN.....	81
4.2.1 MODELO DE OCUPACION PARA CADA SUBZONA.....	83
4.3 INTERVENCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.....	86
4.3.1 INTERVENCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 1.....	86
4.3.2 INTERVENCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 2.....	86
4.3.3 PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 3.....	87
5 SISTEMA FÍSICO ESPACIAL.....	88
5.1 ELEMENTOS TRANSVERSALES DEL SISTEMA FÍSICO ESPACIAL.....	88
5.1.1 INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE MEDELLÍN.....	88
5.1.1.1 RELACIÓN ENTRE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.....	89
5.1.1.2 OBJETIVOS A DESARROLLAR DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MACROPROYECTO RÍO CENTRO.....	94
5.1.1.3 ESTRATEGIAS A DESARROLLAR DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.....	94
5.1.1.4 MEDIDAS DE MANEJO PARA LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL VALLE DE ABURRA.....	139
5.1.2 ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA Y EL RIESGO.....	140
5.1.2.1 ZONIFICACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIONES Y AVENIDAS TORRENCIALES.....	140
5.1.2.2 ZONIFICACIÓN DEL RIESGO.....	150
5.1.2.3 CLASIFICACIÓN DE LA APTITUD DEL SUELO.....	152



5.1.2.4	MEDIDAS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES PARA EL CONOCIMIENTO Y REDUCCIÓN DEL RIESGO	157
5.1.3	DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO	161
5.1.3.1	SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	161
5.1.3.2	SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	178
5.1.3.3	SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE	184
5.1.3.4	SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	186
5.1.3.5	SUBSISTEMA DE MOVILIDAD	208
5.1.4	DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN	290
5.1.4.1	SUBSISTEMA HABITACIONAL	291
5.1.4.2	SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES Y USOS DEL SUELO EN EL MACROPROYECTO	339
6	NORMAS VOLUMÉTRICAS, ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO GENERAL	345
6.1	CRITERIOS DE APLICACIÓN NORMATIVA	346
6.2	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	346
6.3	ALTURA	347
6.4	PARAMENTALIDAD URBANA	351
6.4.1	ZÓCALO URBANO	351
6.4.2	PLATAFORMA Y TORRE	352
6.4.2.1	Volumetría asociada a la ocupación de plataformas	353
6.5	RETRANQUEO Y CARACTERÍSTICAS	359
6.6	RETIROS	360
6.6.1	RETIRO A LINDEROS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	361
6.6.2	RETIRO A EJE DE VÍA	363
6.6.3	Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro	364
6.6.4	RETIROS A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL (AME)	364
6.7	FACHADAS	369
6.7.1	RETIROS ENTRE FACHADAS	369
6.7.2	TRATAMIENTO DE FACHADAS	369
6.7.3	RETIROS ENTRE FACHADAS	369
6.7.4	EMPATES ENTRE FACHADAS	370
6.7.5	CERRAMIENTOS	370
6.8	ESPACIOS INTERIORES DE MANZANA	371
6.9	ENLACES AÉREOS ENTRE EDIFICACIONES PRIVADAS O ENTRE INMUEBLES PRIVADOS Y EL ESPACIO PÚBLICO	371
6.10	PARQUEADEROS	372
7	SISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA	375
7.1	DISPOSICIONES COMUNES A LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA	375
7.1.1	TIPOLOGÍAS DE GESTIÓN APLICABLES A LOS POLÍGONOS DE RENOVACIÓN	375
7.1.1.1	METODOLOGÍA DE LA CLASIFICACIÓN A PARTIR DEL ANÁLISIS DEL TERRITORIO	376
7.1.1.2	CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE LA GESTIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN EL MACRO RÍO CENTRO	378
7.1.1.3	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	382
7.2	DISPOSICIONES COMUNES A LOS PLANES PARCIALES	382
7.2.1	TIPOLOGÍAS DE UNIDADES APLICADAS EN LOS PLANES PARCIALES OBJETO DE ADOPCIÓN EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO	383
7.2.2	ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-	383
7.2.2.1	CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE AME PARA EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO	384
7.2.2.2	NORMATIVA APLICABLE A LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL EN EL MACROPROYECTO	387
7.2.3	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-	388
7.2.4	UNIDADES DE GESTIÓN -UG-	389
7.2.5	UNIDADES DE REACTIVACIÓN UR	389



7.2.6	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES – UAU RO.....	390
7.2.6.1	CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LAS UAU-RO	393
7.2.6.1	CRITERIOS DE PRIORIZACION PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA RECEPRTORAS DE OBLIGACIONES - UAU-RO	394
8	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL MACRO	398
8.1.	GENERALIDADES DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	398
8.1.1.	ESCALA DEL REPARTO	398
8.2.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA GENERAL	399
8.2.1.	PARTICIPACIÓN EN EL REPARTO A ESCALA GENERAL.....	400
8.2.1.1.	SOBRE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS A ESCALA GENERAL	400
8.1.1.1	SOBRE LAS CARGAS URBANÍSTICAS A ESCALA GENERAL.....	402
8.3.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL	405
8.3.1.	METODOLOGÍA PARA EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL	405
8.3.1.1.	METODOLOGIA PARA LAS SUBZONAS 1 – FRENTE AL RIO, 2 MEDELLINOVATION Y 3 CENTRO TRADICIONAL.....	405
8.3.2.	CONDICIONANTES NORMATIVAS PARA LOS PLANES PARCIALES.....	406
8.3.2.1.	SOBRE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL PARA LA SUBZONA 1, 2 Y 3	407
7.4.2.2.	SOBRE LAS CARGAS URBANÍSTICAS A ESCALA DE PLAN PARCIAL EN LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3 ..	417
7.4.3.	MECANISMOS ESTABLECIDOS PARA INCENTIVAR LA RENOVACION URBANA	424
7.4.3.1.	CARGAS VARIABLES.....	426
7.4.3.2.	FACTOR DE LIQUIDACION PROGRESIVA DE OBLIGACIONES URBANISTICAS EN DINERO	431
7.4.3.3.	CONVERTIBILIDAD DE USOS	434
8.4.	SIMULACIONES URBANÍSTICO FINANCIERAS.....	438
7.6.1.	METODOLOGÍA PARA SIMULACIONES FINANCIERAS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	440
7.6.2.	ESQUEMA DE MODELACIÓN PARA SIMULACIONES FINANCIERAS	441
7.6.3.	DESCRIPCIÓN DE INFORMACIÓN Y RESULTADOS DE LA MODELACIÓN.....	442
9.	SUBSISTEMA DE PLANIFICACION COMPLEMENTARIA: PLANES PARCIALES AL INTERIOR DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO	446
9.1.	PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 1.....	446
9.1.1.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z2_R_43 CARIBE – FISCALÍA.	446
9.1.1.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	446
9.1.1.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	449
9.1.1.3.	MODELO DE OCUPACIÓN (PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO).....	450
9.1.1.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-	453
9.1.1.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	457
9.1.1.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A NIVEL DE PLAN PARCIAL ...	459
9.1.1.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	467
9.1.1.8.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	468
9.1.2.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z2_R_44 CARIBE	582
9.1.2.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	582
9.1.2.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	587
9.1.2.3.	MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	588
9.1.2.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	591
9.1.2.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	598
9.1.2.6.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL CON DESARROLLO RESTRINGIDO POR OBLIGACIONES URBANISTICAS – AME DR	600
9.1.2.7.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	600
9.1.2.8.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	611
9.1.2.9.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	612



9.1.3.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_18 CALLE NUEVA.....	619
9.1.3.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	619
9.1.3.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	623
9.1.3.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	624
9.1.3.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	627
9.1.3.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	632
9.1.3.6.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL DE DESARROLLO RESTRINGIDO POR ESPACIO PUBLICO - AME DR.....	634
9.1.3.7.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	635
9.1.3.8.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	643
9.1.3.9.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	644
9.1.4.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_19 BARRIO COLON.....	650
9.1.4.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	650
9.1.4.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	655
9.1.4.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	656
9.1.4.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	658
9.1.4.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	666
9.1.4.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	667
9.1.4.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	676
9.1.4.8.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	677
9.1.5.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_21 PERPETUO SOCORRO.....	686
9.1.5.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	686
9.1.5.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	692
9.1.5.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	693
9.1.5.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	695
9.1.5.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	706
9.1.5.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	708
9.1.5.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	727
9.1.5.8.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	729
9.1.6.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z4_R_38 NARANJAL MAKRO.....	742
9.1.6.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	742
9.1.6.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	745
9.1.6.3.	MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	746
9.1.6.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	748
8.1.6.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	753
8.1.6.6.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL DE DESARROLLO RESTRINGIDO POR RECEPTORAS DE OBLIGACIONES –AME DR-.....	754
8.1.6.7.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	755
8.1.6.8.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	764
8.1.6.9.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	764
9.1.7.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z6_R_35 TENCHE LA 30.....	770
9.1.7.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	770
9.1.7.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	773
9.1.7.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	774
9.1.7.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	777
9.1.7.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	781
9.1.7.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	782
9.1.7.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	789
8.1.7.11.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	790
9.2.	PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 2.....	792
9.2.1.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z1_R_10 SAN PEDRO.....	792
9.2.1.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	792
9.2.1.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	797



9.2.1.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	800
9.2.1.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	801
9.2.1.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	808
9.2.1.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	809
9.2.1.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	820
9.2.1.8.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	821
9.2.2.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_11 CHAGUALO	827
9.2.2.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	827
9.2.2.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	832
9.2.2.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	835
9.2.2.4.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	836
9.2.2.5.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	838
8.2.2.7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE REACTIVACION URBANISTICA	845
8.2.2.8.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	846
8.2.2.9.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	859
8.2.2.11.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	860
9.2.3.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_12 JESUS NAZARENO	870
9.2.3.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	870
9.2.3.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	877
9.2.3.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	880
9.2.3.4.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME	882
9.2.3.5.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	884
9.2.3.6.	IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE REACTIVACION – UR	894
9.2.3.7.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	895
9.2.3.8.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	911
9.2.3.9.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	912
9.3.	PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 3.....	924
9.3.1.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_13 ESTACION VILLA	924
9.3.1.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	924
9.3.1.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	931
9.3.1.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	932
9.3.1.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	935
9.3.1.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	944
9.3.1.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	946
9.3.1.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	958
9.3.1.8.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	960
9.3.2.	PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_14 SAN BENITO.....	969
9.3.2.1.	ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	969
9.3.2.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	975
9.3.2.3.	MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.....	976
9.3.2.4.	PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	978
9.3.2.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-	987
9.3.2.6.	SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL ...	989
9.3.2.7.	EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	1002
9.3.2.8.	HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL	1003
9.4.	PLANES ESPECIALES DE PROTECCION PATRIMONIAL - SUBZONA 2 Y 3 MACROPROYECOT RIO CENTRO.....	1012
9.4.1.	PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- cementerio san pedro	1012
9.4.1.1.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PEMP	1013
9.4.1.2.	OBJETIVOS DEL PEMP	1017
9.4.1.3.	MODELO DE OCUPACION – PLANTEAMIENTO URBANISTICO	1019
9.4.1.4.	NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN Y TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS	1021
9.4.1.5.	SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO	1021



9.4.1.6.	SUBSISTEMA DE MOVILIDAD.....	1024
9.4.1.7.	CONCLUSIONES PARA LA APLICACIÓN NORMATIVA DE ESTE PEMP.	1028
9.4.2.	PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- hospital san vicente POLIGONO z1_c3_6	1028
9.4.2.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA AFECTADA DEL PEMP	1029
9.4.2.2.	OBJETIVOS DEL PEMP	1032
9.4.2.3.	MODELO DE OCUPACION DEL PEMP	1034
9.4.2.4.	NIVELES Y TIPOS DE INTERVENCION PERMITIDA.....	1041
9.4.2.5.	CONCLUSIONES PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA.....	1042
9.4.3.	PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- DEL CENTRO TRADICIONAL	1042
9.4.3.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEFINIDA COMO EL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL.....	1043
9.4.3.2.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL	1045
9.4.3.3.	NORMAS GENERALES DE EDIFICABILIDAD.....	1050
9.4.4.	PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- DEL BARRIO PRADO	1050
9.4.4.1.	DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL SECTOR DE CONSERVACION No. 1 POLIGONO Z3_C1_1 – AREA AFECTADA BARRIO PRADO.....	1052
9.4.4.2.	CONFORMACION Y DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL SECTOR DE CONSERVACION NO. 1 POLIGONO Z3_C1_1 - PEMP DEL BARRIO PRADO.....	1052
9.4.4.3.	OBJETIVOS DEL PEMP DEL BARRIO PRADO.....	1053
9.4.4.4.	DIRECTRICES DEL PEMP DEL BARRIO PRADO.....	1053
9.4.4.5.	LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PEMP DEL BARRIO PRADO	1054
9.4.4.6.	TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN	1055
9.4.4.7.	Niveles permitidos de intervención.....	1056
9.4.4.8.	INTERVENCIONES PERMITIDAS EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.....	1056
9.4.4.9.	ÁREAS HOMOGÉNEAS: USOS COMPATIBLES, CONDICIONADOS Y RESTRINGIDOS.....	1067
9.4.4.10.	NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR 1 BARRIO PRADO.....	1072
9.4.5.	NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS POLÍGONO Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12. 1072	
9.4.5.1.	Delimitación de los polígonos de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12.....	1073
9.4.5.2.	USOS DEL SUELO EN LOS INMUEBLES DEL SECTOR DE CONSERVACION No. 2.....	1074
9.4.5.3.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA.....	1076
9.4.5.4.	Alturas normativas para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12 -PEMP Centro -.....	1084
9.4.5.5.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA.....	1091
9.4.5.6.	NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL.....	1097
9.4.5.7.	AUTORIZACIONES DE INTERVENCIÓN PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN 1 Y 2 PEMP BARRIO PRADO Y PEMP CENTRO	1100
9.4.5.8.	NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 2. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.....	1100
9.4.5.9.	NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.....	1103
9.4.5.10.	NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN PREDIOS LOCALIZADOS EN ÁREAS AFECTADAS O ZONAS DE INFLUENCIA.....	1106
9.4.5.11.	FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL.....	1110
9.4.5.12.	Programas y proyectos estratégicos - Componente urbano	1114
8.5.1.12	ESTRATEGIA INSTITUCIONAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL 1130	
8.5.1.13	RECURSOS ECONÓMICOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	1132



8.5.1.14	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN.....	1132
10.	GESTIÓN GENERAL DEL MACROPROYECTO: SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTION	1174
10.1.	SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL.....	1174
10.1.1.	GESTION DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACION COMPLEMENTARIA.....	1308
10.1.1.1.	UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.....	1309
10.1.1.2.	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES UAU-RO.....	1313
10.1.1.3.	UNIDADES DE REACTIVACION URBANISTICA.....	1315
10.1.1.4.	Las Áreas de Manejo Especial – AME -	1316
10.1.2.	GESTION DE LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS.....	1317
10.1.2.1.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL MACROPROYECTO	1317
10.1.2.2.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA 1318	
10.1.2.3.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN PREDIOS DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME:	1318
10.1.2.4.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL PROYECTO PARQUES DEL RÍO MEDELLÍN.....	1318
10.1.2.5.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:.....	1319
10.1.2.6.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LAS OTRAS ACTUACIONES DE LICENCIA DIFERENTES A LAS LICENCIAS DE LAS UAU:.....	1319
10.1.2.7.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIP Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS.....	1319
10.1.2.8.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SOBRE LOS RETIROS DE QUEBRADA	1319
10.1.3.	GESTION DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE INTERVENCION DEL SUELO.....	1320
10.1.3.1.	BANCO INMOBILIARIO.	1320
10.1.3.2.	DERECHO DE PREFERENCIA.	1321
10.1.3.3.	DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.	1321
10.1.3.4.	ENAJENACION VOLUNTARIA Y PROCESO DE EXPROPIACION.	1321
10.1.3.5.	ANUNCIO DE PROYECTO.	1322
10.1.4.	GESTION DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN.	1322
10.1.4.1.	GESTIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	1323
10.1.5.	EL OPERADOR URBANO, LAS INSTANCIAS DE COORDINACION Y DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO Y GESTION SOCIAL.....	1327
10.1.5.1.	Operador Urbano.....	1327
10.1.5.2.	Entidad Gestora.....	1328
10.1.5.3.	Consejo de Direccionamiento Estratégico.....	1329
10.1.5.4.	Mesa de Coordinación Técnica.	1329
10.1.5.5.	Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP-.....	1329
10.1.5.6.	GESTION DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL MACROPROYECTO.	1329
10.1.6.	ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LA OPERACIÓN URBANA.....	1335
10.2.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN	1335
10.3.	DISPOSICIONES FINALES	1345
10.3.1.	Estrategia Pedagógica.	1345
10.3.2.	Lineamientos para la revisión y reformulación de los planes parciales.	1345
10.3.3.	Seguimiento y control al cumplimiento de la obligación VIP/ VIS.	1346
10.3.4.	Vigencias y derogatorias.	1346
	BIBLIOGRAFÍA	1348
	ANEXOS	1349



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Conformación de las Subzonas en Río Centro	58
Tabla 2. Localización de las áreas de renovación y planes parciales en Río Centro	58
Tabla 3. Objetivos, estrategias y acciones del macroproyecto Río Centro.....	62
Tabla 4. Elementos constitutivos estructura ecológica Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	90
Tabla 5. Elementos constitutivos estructura ecológica Macroproyecto Río Centro, Subzona 3, Centro Tradicional.	91
Tabla 6. Relación de objetivos y estrategias, Macroproyecto Río Centro.....	95
Tabla 7. Elementos constitutivos de la EEP, Macroproyecto Río Centro.	96
Tabla 8. Elementos constitutivos de la EEP, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.	99
Tabla 9. Área protegida urbana Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	100
Tabla 10. Áreas de retiros de quebradas por polígonos de tratamientos urbanos, Subzona Centro Tradicional.	101
Tabla 11. Áreas de retiros de quebradas por polígonos de tratamientos urbanos, Subzona Frente del Río.	102
Tabla 12. Elementos de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.	105
Tabla 13. Elementos de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	105
Tabla 14. Elementos constitutivos de la EEC, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	107
Tabla 15. Elementos constitutivos de la EEC, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.	107
Tabla 16. Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	108
Tabla 17. Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.	109
Tabla 18. Propuesta de red de conectividad ecológica complementaria por polígono de tratamiento Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	112
Tabla 19. Propuesta de red de conectividad ecológica complementaria por polígono de tratamiento Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.....	113
Tabla 20. Requerimientos de intervención en espacios públicos y privados de la Estructura Ecológica.	116
Tabla 21. Zonas asociadas con recarga de acuíferos directa e indirecta, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.....	120
Tabla 22. Zonas asociadas con recarga de acuíferos directa e indirecta Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.	120



Tabla 23. Zonas de recarga de acuíferos directa e indirecta de Importancia alta y baja, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.	123
Tabla 24. Zonas de recarga de acuíferos directa e indirecta de Importancia alta y baja, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.....	124
Tabla 25. Adecuación y generación de zonas verdes en secciones viales según jerarquía vial y tipo de tratamiento urbanístico.	129
Tabla 26. Polígonos de tratamiento urbano y unidades de actuación urbanística –UAU- en relación con centros de acopio y manejo de residuos sólidos, Macroproyecto Río Centro Subzona Frente del Río.	135
Tabla 27. Polígonos de tratamiento urbano y unidades de actuación urbanística –UAU- en relación con centros de acopio y manejo de residuos sólidos, Macroproyecto Río Centro Subzona Centro Tradicional.....	137
Tabla 28. Áreas de amenaza por movimientos en masa para cada polígono de tratamiento. .	141
Tabla 29. Áreas de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales para cada polígono de tratamiento.	146
Tabla 30. Zonas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigables para cada polígono de tratamiento.	152
Tabla 31. Zonificación de la aptitud del suelo para cada polígono de tratamiento.	156
Tabla 32. Criterios de priorización de estudios de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.....	158
Tabla 33. Priorización de estudios de riesgo de detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales – Subzonas Frente del río y Centro Tradicional.....	158
Tabla 34. Parámetros de Indicador Cuantitativo del Sistema de Espacios Públicos (3 rangos) 2012.	172
Tabla 35. Indicador Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado – AIE MEDRío.	172
Tabla 36. Conformación del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble	184
Tabla 37. Evaluación de infraestructura de alcantarillado.....	189
Tabla 38. Evaluación de vida útil para los planes parciales de Río Centro.....	190
Tabla 39. Infraestructura de alcantarillado en vías nuevas de los planes parciales de Río Centro.	190
Tabla 40. Metas de infraestructura de distribución secundaria. Campestre y Nutibara. Macroproyecto Río.	191
Tabla 41. Metas de infraestructura de distribución secundaria. Orfelinaro, Batallón y Volador Norte. Macroproyecto Río Centro.	191
Tabla 42. Metas de infraestructura primaria. Acueducto. Evaluación volumen almacenamiento circuitos corredor Medellín río.	191
Tabla 43. Distribución de infraestructura primaria.....	192
Tabla 44. Distribución de infraestructura Secundaria.	192
Tabla 45. Vías tráfico calmado – plan del centro.	225
Tabla 46. Vías peatonales.....	230
Tabla 47. Jerarquización vial según POT.	232



Tabla 48. Ancho de vías según clasificación POT.....	233
Tabla 49. Anchos mínimos y máximos de elementos de la sección vial.....	233
Tabla 50. Jerarquía vial y tipología de ciclorruta.....	234
Tabla 51. Tipología y atributos de ciclorruta.	235
Tabla 52. Número máximo de estacionamientos por vivienda según el artículo 364 del Acuerdo 48 de 2014.	248
Tabla 53. Número máximo de estacionamientos para usos diferentes al residencial.	248
Tabla 54. Tramos de vía decretados como zona amarilla.	250
Tabla 55. Criterios para la configuración de las secciones públicas.....	257
Tabla 56. Ejes viales estructurantes del Macroproyecto Río Centro	289
Tabla 57. Alternativas de ocupación de la Unidad Tipo en Proyecto 100/100.....	296
Tabla 58. Estructura de financiamiento y cierre financiero.	306
Tabla 59. Comparativo Proyección Vivienda Urbana POT (2030) / Aportes por Macroproyecto.	315
Tabla 60. Cantidad de VIP Y vis por Polígono Macroproyecto Río Centro.....	315
Tabla 61. Categorías y Subcategorías de uso del suelo aplicables a las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial San Pedro	341
Tabla 62. Secciones viales para posibles manejos de plantaformas.....	353
Tabla 63. - Localización de las áreas de renovación y planes parciales en Río Centro	378
Tabla 64. - Suelos que se ubican dentro de la tipología de “Localización Estratégica y Suelos Ya Urbanizados” en los planes parciales en Río Centro	379
Tabla 65. - Suelos que se ubican dentro de la tipología de “Conflicto Social y Funcional” en los planes parciales en Río Centro	380
Tabla 66. - Suelos que se ubican dentro de la tipología de “Suelos reciclados de la Industria” en los planes parciales en Río Centro.....	381
Tabla 67. La normativa aplicable para cada una de las categorías de AME será la siguiente:	387
Tabla 68. Unidad des de actuación urbanística – UAU y Áreas Receptoras de obligaciones – ARO que pasan a ser Unidades de actuación urbanística potencial receptor de obligaciones UAU RO	392
Tabla 69. Unidades de actuación urbanística potenciales receptoras de obligaciones - UAU RO	394
Tabla 70. Priorización para el desarrollo de las Unidades de actuación urbanística potenciales receptoras de obligaciones - UAU RO	395
Tabla 71. Resultados de la Priorización para el desarrollo de las Unidades de actuación urbanística potenciales receptores de obligaciones - UAU RO	395
Tabla 72. Beneficios para los planes parciales producto del reparto a escala general - Subzonas 1, 2 y 3.....	401
Tabla 73. Obligaciones urbanísticas a nivel de las subzonas 1, 2 y 3.....	402
Tabla 74. Condiciones normativas para los planes parciales de la Subzonas 1, 2 y 3.....	406
Tabla 75. Valoración de los beneficios por estrato para las subzonas 1 y 3.	414
Tabla 76. Base de unidades de aprovechamiento del Suelo –UAU- por estrato.	414
Tabla 77. Relación en puntos de los beneficios por estrato.....	415



Tabla 78. Valoración de los Beneficios Urbanísticos según estrato socioeconómico.....	415
Tabla 79. Estrato socioeconómico proyectado	416
Tabla 80. Base para la asignación de puntos	416
Tabla 81. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos según estrato socioeconómico.	416
Tabla 82. Valoración de las cargas.....	420
Tabla 83. Valoración del suelo (m2) por polígono de tratamiento de renovación urbana.....	421
Tabla 84. Relación en puntos de las cargas por estrato.....	421
Tabla 85. Relación en puntos del valor del suelo por polígono de tratamiento.....	421
Tabla 86. Valoración de las Cargas Urbanísticas	422
Tabla 87. Valoración del suelo en el Plan Parcial San Pedro	422
Tabla 88. Valoración del suelo en el Plan Parcial El Chagualo	423
Tabla 89. Valoración del Suelo en el Plan Parcial Jesús Nazareno	423
Tabla 90. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas según estrato socioeconómico.....	423
Tabla 91. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas referentes al suelo según polígono de tratamiento y estrato.....	424
Tabla 92. Factor de convertibilidad según estrato.	434
Tabla 93. Factor de convertibilidad por plan parcial según estrato propuesto.....	434
Tabla 94. Factor de convertibilidad por plan parcial de otros usos a vivienda.....	435
Tabla 95. Características de los proyectos simulados en las unidades de actuación del tratamiento de Renovación Urbana.....	444
Tabla 96. Porcentajes de usos del suelo según polígono de tratamiento.....	444
Tabla 97. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.....	447
Tabla 98. Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_43 - Plan Parcial Caribe – Fiscalía. ...	454
Tabla 99. CBML por UAU – Polígono Z2_R_43 - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.	455
Tabla 100. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z2_R_43 - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.	457
Tabla 101. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	459
Tabla 102. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	460
Tabla 103. Asignación de beneficios por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	461
Tabla 104. Valoración de los beneficios – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	461
Tabla 105. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	462
Tabla 106. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	462
Tabla 107. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	463
Tabla 108. Valoración de las cargas – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	464
Tabla 109. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	464
Tabla 110. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe - Fiscalía.	465
Tabla 111. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	465



Tabla 112. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	466
Tabla 113. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z2_R_43. Caribe-Fiscalía.	467
Tabla 114. Factor para el cálculo de las cargas variables	468
Tabla 115. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.....	468
Tabla 116. Edificabilidad en m2 a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	470
Tabla 117. Edificabilidad en m2 a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.....	471
Tabla 118. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	471
Tabla 119. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.	472
Tabla 120. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z2_R_43 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014	582
Tabla 121. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Caribe.	583
Tabla 122. Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_44. Plan parcial Caribe.	592
Tabla 123. CBML por UAU – Polígono Z2_R_44. Plan parcial Caribe.	593
Tabla 124. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Plan Parcial Z2_R_44.	598
Tabla 125. Identificación de las Áreas de manejo Especial con Desarrollo restringido.....	600
Tabla 126. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	600
Tabla 127. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	602
Tabla 128. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	603
Tabla 129. Valoración de los beneficios – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	604
Tabla 130. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	604
Tabla 131. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.	605
Tabla 132. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	606
Tabla 133. Valoración de las cargas – Polígono Z2_R_44. Caribe	607
Tabla 134. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	607
Tabla 135. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	607
Tabla 136. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z2_R_44. Caribe.	608
Tabla 137. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.....	609
Tabla 138. Cargas para el AMEDR 1 del Polígono Z2_R_44. Caribe.	611
Tabla 139. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z2_R_44 Caribe.....	611
Tabla 140. Factor para el cálculo de las cargas variables	612
Tabla 141. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.....	613



Tabla 142. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.	615
Tabla 143. Edificabilidad en m2 a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.	616
Tabla 144. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z2_R_44. Caribe.	617
Tabla 145. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z2_R_44. Caribe.	618
Tabla 146. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Calle Nueva.	620
Tabla 147. Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.	628
Tabla 148. CBML por UAU – Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.	629
Tabla 149. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.	632
Tabla 150. Identificación de las áreas de manejo especial de desarrollo restringido - AME DR por obligaciones urbanísticas Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.	634
Tabla 151. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	635
Tabla 152. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	636
Tabla 153. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	637
Tabla 154. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	638
Tabla 155. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	638
Tabla 156. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z2_R_18. Calle Nueva.	638
Tabla 157. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	639
Tabla 158. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	640
Tabla 159. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	640
Tabla 160. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	641
Tabla 161. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	641
Tabla 162. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	642
Tabla 163. Cargas para el AMEDR 2 del Polígono Z3_R_18. Calle nueva.	643
Tabla 164. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	643
Tabla 165. Factor para el cálculo de las cargas variables.	644
Tabla 166. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.	645
Tabla 167. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	646
Tabla 168. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	647
Tabla 169. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.	647



Tabla 170. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.....	648
Tabla 171. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Barrio Colón – Calle Nueva.	651
Tabla 172. Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.....	660
Tabla 173. CBML por UAU – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.....	662
Tabla 174. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.	666
Tabla 175. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón.	668
Tabla 176. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	669
Tabla 177. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.....	669
Tabla 178. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	670
Tabla 179. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.....	671
Tabla 180. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.	671
Tabla 181. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	672
Tabla 182. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	673
Tabla 183. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.....	673
Tabla 184. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.	673
Tabla 185. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	674
Tabla 186. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	675
Tabla 187. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	676
Tabla 188. Factor para el cálculo de las cargas variables.....	677
Tabla 189. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.....	679
Tabla 190. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	681
Tabla 191. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.....	682
Tabla 192. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.....	683
Tabla 193. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.....	684
Tabla 194. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Perpetuo Socorro.....	687
Tabla 195. Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro. .	697



Tabla 196. CBML por UAU – Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.	699
Tabla 197. Identificación AME por UAU para el Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.	706
Tabla 198. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	709
Tabla 199. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	710
Tabla 200. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	712
Tabla 201. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	714
Tabla 202. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	714
Tabla 203. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	715
Tabla 204. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	717
Tabla 205. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	719
Tabla 206. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	719
Tabla 207. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	719
Tabla 208. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	721
Tabla 209. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	724
Tabla 210. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_21. Perpetuo Socorro.	727
Tabla 211. Factor para el cálculo de las cargas variables	729
Tabla 212. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.....	731
Tabla 213. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	734
Tabla 214. Edificabilidad (m2) a convertir de Otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.....	735
Tabla 215. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	737
Tabla 216. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a el uso residencial – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.	739
Tabla 217. Conformación del área de planificación - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	743
Tabla 218. Conformación de las UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro. ..	750
Tabla 219. CBML por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	751



Tabla 220. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.....	753
Tabla 221. Identificación del área de manejo especial con desarrollo restringido - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	755
Tabla 222. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	755
Tabla 223. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	756
Tabla 224. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro	757
Tabla 225. Valoración de los beneficios – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	758
Tabla 226. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	759
Tabla 227. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	759
Tabla 228. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	760
Tabla 229. Valoración de las cargas – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	761
Tabla 230. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	761
Tabla 231. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	761
Tabla 232. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	762
Tabla 233. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	763
Tabla 234. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z4_R_38. Naranjal – Makro.	764
Tabla 235. Factor para el cálculo de las cargas variables	765
Tabla 236. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística	765
Tabla 237. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	767
Tabla 238. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	768
Tabla 239. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos diferentes a vivienda – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	769
Tabla 240. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos al uso residencial – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	769
Tabla 241. Conformación del área de planificación - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	772
Tabla 242. Conformación de las UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.....	779
Tabla 243. CBML por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	779



Tabla 244. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	781
Tabla 245. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	783
Tabla 246. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	784
Tabla 247. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	784
Tabla 248. Valoración de los beneficios – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	785
Tabla 249. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z6_R_35. Tenche.	786
Tabla 250. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	786
Tabla 251. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	786
Tabla 252. Valoración de las cargas – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	787
Tabla 253. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	787
Tabla 254. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	788
Tabla 255. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	788
Tabla 256. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	789
Tabla 257. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z6_R_35. Tenche.	789
Tabla 258. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	791
Tabla 259. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de usos – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	791
Tabla 260. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Parcial. Polígono Z1_R_10.	794
Tabla 261. Identificación de predios por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.	802
Tabla 262. Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.	807
Tabla 263. Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z1_R_10.	808
Tabla 264. Aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial San Pedro por el Sistema de Reparto a Escala General.	810
Tabla 265. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10. Tabla 1.	810
Tabla 266. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10. Tabla 2.	811
Tabla 267. Valoración en pesos colombianos (\$) de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z1_R_10.	812
Tabla 268. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z1_R_10.	813



Tabla 269. Valoración en puntos de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10	813
Tabla 270. Obligaciones Urbanísticas por concepto de espacio público para el Polígono Z1_R_10	814
Tabla 271. Asignación de Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación.....	815
Tabla 272. Valoración en pesos colombianos (\$) de Cargas Urbanísticas. Polígono Z1_R_10816	
Tabla 273. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas. Polígono Z1_R_10	816
Tabla 274. Valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.	817
Tabla 275. Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Polígono Z1_R_10	818
Tabla 276. Cargas Urbanísticas resultantes por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.....	819
Tabla 277. Exigencia de generación de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Polígono Z1_R_10	820
Tabla 278. Factor para el Cálculo de las Cargas Variables. Polígono Z1_R_10	822
Tabla 279. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Polígono Z1_R_10	823
Tabla 280. Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z1_R_10	824
Tabla 281. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z1_R_10.....	825
Tabla 282. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z1_R_10 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014	827
Tabla 283. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_11.	829
Tabla 284. Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_11.....	837
Tabla 285. Identificación de predios por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.	839
Tabla 286. Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11	844
Tabla 287. Identificación de Unidades de Reactivación. Polígono Z3_R_11.....	845
Tabla 288. Aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial El Chagualo por el Sistema de Reparto a Escala General	846
Tabla 289. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.	847
Tabla 290. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.	848
Tabla 291. Valoración en pesos colombianos (\$) de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_11.....	849
Tabla 292. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_11	850



Tabla 293. Valoración en puntos de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11	850
Tabla 294. Obligaciones Urbanísticas por concepto de espacio público para el Polígono Z3_R_11	852
Tabla 295. Asignación de Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación.....	852
Tabla 296. Valoración en pesos colombianos (\$) de Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_11	854
Tabla 297. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_11	854
Tabla 298. Valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11	854
Tabla 299. Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Polígono Z3_R_11	856
Tabla 300. Cargas Urbanísticas resultantes por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.....	857
Tabla 301. Cargas para las AMEDR del Polígono Z3_R_18. El Chagualo.....	859
Tabla 302. Exigencia de generación de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Polígono Z3_R_11	859
Tabla 303. Factor para el Cálculo de las Cargas Variables. Polígono Z3_R_11.....	861
Tabla 304. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Polígono Z3_R_11	862
Tabla 305. Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_11	864
Tabla 306. Edificabilidad a convertir de Otros usos al uso residencial por UAU. Polígono Z3_R_11	865
Tabla 307. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_11.....	866
Tabla 308. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de otros usos al uso residencial por UAU. Polígono Z3_R_11.....	867
Tabla 309. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z3_R_11 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014	869
Tabla 310. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_12.	871
Tabla 311. Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_12.....	882
Tabla 312. Identificación de predios por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12	885
Tabla 313. Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12	893
Tabla 314. Identificación de Unidades de Reactivación. Polígono Z3_R_12.....	895
Tabla 315. Aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial Jesús Nazareno por el Sistema de Reparto a Escala General	895
Tabla 316. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12.	896



Tabla 317. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12.	897
Tabla 318. Valoración en pesos colombianos (\$) de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_12.	899
Tabla 319. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_12	900
Tabla 320. Valoración en puntos de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12	900
Tabla 321. Obligaciones Urbanísticas por concepto de espacio público para el Polígono Z3_R_12	902
Tabla 322. Asignación de Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación.....	903
Tabla 323. Valoración en pesos colombianos (\$) de Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_12904	
Tabla 324. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_12	905
Tabla 325. Valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12	905
Tabla 326. Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Polígono Z1_R_10	907
Tabla 327. Cargas Urbanísticas resultantes por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12.....	908
Tabla 328. Cargas para el AMEDR 1 del Polígono Z3_R_12. Jesús Nazareno.	910
Tabla 329. Exigencia de generación de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Polígono Z3_R_12	911
Tabla 330. Factor para el Cálculo de las Cargas Variables. Polígono Z3_R_12.....	913
Tabla 331. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Polígono Z3_R_12	915
Tabla 332. Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_12	917
Tabla 333. Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales. Polígono Z3_R_12.	918
Tabla 334. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_12.....	920
Tabla 335. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de otros usos al uso residencial. Polígono Z3_R_12	921
Tabla 336. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z3_R_12 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014	924
Tabla 337. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Estación Villa.	925
Tabla 338. Distribución de área bruta y área neta por UAU y AR - Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa.....	937
Tabla 339. Listado de CBML por UAU y AR - Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa.	938
Tabla 340. Identificación AME por UAU y AR para el Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa. ..	944
Tabla 341. Aprovechamientos para el polígono según el reparto a escala general – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	946
Tabla 342. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa... ..	947



Tabla 343. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa. ...	948
Tabla 344. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	950
Tabla 345. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	950
Tabla 346. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	951
Tabla 347. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	952
Tabla 348. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	954
Tabla 349. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	954
Tabla 350. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	954
Tabla 351. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	956
Tabla 352. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	957
Tabla 353. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	959
Tabla 354. Factor para el cálculo de las cargas variables	960
Tabla 355. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística	961
Tabla 356. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	963
Tabla 357. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	965
Tabla 358. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	966
Tabla 359. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	967
Tabla 360. Conformación del área de planificación - Plan Parcial San Benito.	970
Tabla 361. Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_14. Plan Parcial San Benito.	980
Tabla 362. CBML por UAU – Polígono Z3_R_14 San Benito.	982
Tabla 363. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Plan Parcial Z3_R_14 – San Benito.	987
Tabla 364. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_14. San Benito.	989
Tabla 365. Asignación de beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	990
Tabla 366. Asignación de beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	991
Tabla 367. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_14. San Benito.	993
Tabla 368. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_14. San Benito	993
Tabla 369. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	994
Tabla 370. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	995
Tabla 371. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_14. San Benito.	997
Tabla 372. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_14. San Benito.	997
Tabla 373. Valoración de las cargas en puntos por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	997



Tabla 374. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_14. San Benito.	998
Tabla 375. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	1000
Tabla 376. Cargas para el AMEDR 2 del Polígono Z3_R_14. San Benito.	1001
Tabla 377. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_14. San Benito.	1002
Tabla 378. Factor para el cálculo de las cargas variables	1003
Tabla 379. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.	1004
Tabla 380. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	1006
Tabla 381. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.	1008
Tabla 382. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_14. San Benito.	1009
Tabla 383. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_14. San Benito.	1010
Tabla 384. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman la Zona de Influencia	1013
Tabla 385. Tipos de obra permitidos para el nivel de intervención denominado “Sin Valor” ..	1021
Tabla 386. Caracterización de los elementos del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro existente	1021
Tabla 387. Predios incluidos en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado	1022
Tabla 388. Secciones viales para vías arteria. PEMP Cementerio San Pedro	1024
Tabla 389. Secciones viales para vías arteria (Calle 67 - Barranquilla). Polígono Z3_R_12..	1025
Tabla 390. Secciones viales para vías colectoras. PEMP Cementerio San Pedro.....	1025
Tabla 391. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman la Zona de Influencia	1029
Tabla 392. Secciones viales para vías arteria. PEMP Hospital San Vicente	1036
Tabla 393. Secciones viales para vías colectoras. PEMP Hospital San Vicente.....	1037
Tabla 394. Secciones viales para vías de servicio. PEMP Hospital San Vicente	1038
Tabla 395. Niveles de intervención permitidos en el -PEMP- Hospital San Vicente	1041
Tabla 396. Conjuntos patrimoniales del Sector de Conservación No. 2.	1044
Tabla 397. Niveles de intervención permitidos.....	1048
Tabla 398. Niveles permitidos de intervención.....	1056
Tabla 399. Inmuebles de Conservación Integral: Nivel 1 de intervención BIC Nacionales.....	1057
Tabla 400. Inmuebles de Conservación Integral: Nivel 1 de intervención BIC Municipales. ..	1058
Tabla 401. Inmuebles Nivel 2 de intervención: Conservación arquitectónica BIC Municipales.	1059
Tabla 402. Usos compatibles principales para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado.....	1068



Tabla 403. Usos condicionados complementarios para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado.	1069
Tabla 404. Usos condicionados no compatibles - restringidos para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado.	1070
Tabla 405. Conjuntos patrimoniales por polígono de tratamiento.	1072
Tabla 406. Usos compatibles para 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.	1074
Tabla 407. Usos condicionados complementarios para 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.	1074
Tabla 408. Usos condicionados no compatibles para 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.	1076
Tabla 409. Usos compatibles principales para 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:	1086
Tabla 410. Usos condicionados complementarios para 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.	1087
Tabla 411. Usos condicionados no compatibles - restringidos para 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.	1088
Tabla 412. Ejes viales estructurantes al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.	1107
Tabla 413. Formulación de proyectos PEMP del Centro Tradicional.	1112
Tabla 414. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.	1136
Tabla 415. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.	1137
Tabla 416. Listado de BIC Nivel 1 integrales en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 1.1.	1139
Tabla 417. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en área afectada. Predios a compensar Etapa 2.1.	1139
Tabla 418. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.1.	1142
Tabla 419. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.1.	1144
Tabla 420. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.1.	1151
Tabla 421. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2..	1158
Tabla 422. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2..	1159
Tabla 423. Listado de BIC Nivel 1 integrales Nacionales. Predios a compensar Etapa 1.3..	1160
Tabla 424. Listado de BIC Nivel 2 Arquitectónicos área afectada. Predios a compensar Etapa 2.2.	1160
Tabla 425. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.2.	1164



Tabla 426. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.2.	1165
Tabla 427. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.2	1167
Tabla 428. Taller 1. Propietarios del Barrio Prado.	1171
Tabla 429. Taller 2. Comunidad en general Barrio Prado.....	1171
Tabla 430. Taller 3. Propietarios Centro Tradicional.....	1172
Tabla 431. Relación de las siete Estrategias de Gestión en el presente documento.	1174
Tabla 432. Aporte a las obligaciones urbanísticas por el Macroproyecto desde las Unidades de Actuación Urbanística	1317
Tabla 433. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada de la Subzona 1	1319
Tabla 434. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada de la Subzona 3	1320
Tabla 435. Programa de ejecución	1335



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Fases Metodológicas para la revisión del Macroproyecto.....	45
Gráfico 2 – Problemáticas y Potencialidades para definir las siete estrategias.....	47
Gráfico 3 – Resumen de las 10 principales problemáticas encontradas.....	47
Gráfico 4 – Localización en la ciudad del Área de Intervención Estratégica AIE Macroproyecto Río Centro.....	57
Gráfico 5 – Modelo de ocupación del Macroproyecto Río Centro.....	85
Gráfico 6 –Estructura ecológica propuesta a escala del Macroproyecto Río Centro.....	92
Gráfico 7 –Estructura Ecológica Principal, Macroproyecto Río Centro.....	98
Gráfico 8 –Red ecológica propuesta por el Macroproyecto Río Centro.....	111
Gráfico 9 –Ejemplo de proyecto con distintos niveles de naturalidad y funcionalidad ecológica implícitos en el diseño de su componente verde. Proyecto de parque Tulio Ospina.....	118
Gráfico 10 –Relación espacio público con la recarga de acuíferos Macroproyecto Río Centro.....	121
Gráfico 11 –Propuesta de configuración de Supermanzanas del Urbanismo Ecológico a partir de la trama urbana preexistente.....	126
Gráfico 12 –Red peatonal como base de nuevos enlaces ecológicos Macroproyecto Río Centro.....	127
Gráfico 13 –Esquema de adecuación de vías de servicio priorizada al peatón como enlace de la red ecológica complementaria.....	131
Gráfico 14 –Áreas relacionadas con manejo de residuos sólidos en el Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.....	136
Gráfico 15 –Áreas relacionadas con manejo de residuos sólidos en el Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.....	138
Gráfico 16 –Mapa de amenaza por movimientos en masa del Macroproyecto Río Centro.....	144
Gráfico 17 –Mapa de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales del Macroproyecto Río Centro.....	148
Gráfico 18 –Mapa de zonas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigables del Macroproyecto Río Centro.....	151
Gráfico 19 –Mapa de aptitud del suelo del Macroproyecto Río Centro.....	155
Gráfico 20 –Estrategia de generación de Espacio Público / Asociado a ejes principales.....	163
Gráfico 21 – Estrategia Plan MED Centro / Concepto de Supermanzana_ Hacia una nueva movilidad.....	163
Gráfico 22 –Estrategia de generación de Espacio Público / Espacio público de escala Local.....	164
Gráfico 23 –Estrategia Plan MED Centro / Aplicación de nueva metodología para la identificación de Espacio Público.....	164
Gráfico 24 –Estrategia de generación de Espacio Público / Ligado a Bienes de Interés Cultural.....	165
Gráfico 25 –Subsistema de Espacio público de esparcimiento y encuentro - Subzona Centro Tradicional.....	171



Gráfico 26 – Indicador Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado – AIE MEDRío.	173
Gráfico 27 –Diagnóstico Acueducto y Alcantarillado. Macroproyecto Río Centro.	193
Gráfico 28 –Modelo conceptual Acueducto y Alcantarillado. Macroproyecto Río Centro.	194
Gráfico 29 –Energía. Macroproyecto Río Centro.	196
Gráfico 30 –Modelo conceptual energía. Macroproyecto Río Centro.	197
Gráfico 31 –Gas. Macroproyecto Río Centro.	199
Gráfico 32 – Modelo conceptual gas. Macroproyecto Río Centro.	200
Gráfico 33 –Polígonos normativos en tratamiento de Renovación Urbana – AIE MED Río.	209
Gráfico 34 –m2 futuros de uso residencial por Unidad de Actuación Urbanística – AIE MEDRío.	212
Gráfico 35 –m2 futuros de otros usos por Unidad de Actuación Urbanística – AIE MEDRío.	213
Gráfico 36 –m2 futuros de uso residencial para Planes Parciales vigentes.	214
Gráfico 37 –m2 futuros de otros usos para Planes Parciales vigentes.	215
Gráfico 38 –Red propuesta y usos del suelo – AIE MEDRío.	217
Gráfico 39 –Pirámide invertida de la movilidad.	222
Gráfico 40 –Ejemplo de perfil para una vía peatonal exclusiva.	230
Gráfico 41 –Ejemplo bici carril.	234
Gráfico 42 –Ejemplo ciclorruta segregada.	235
Gráfico 43 –Ejemplo ciclorruta sobre andén.	235
Gráfico 44 –Ciclorruta independiente.	235
Gráfico 45 –Perfil propuesto vía de servicio con ciclorruta.	236
Gráfico 46 –Vía colectora con ciclorruta.	237
Gráfico 47 –Perfil propuesto para vía arterial con ciclorruta.	237
Gráfico 48 –Perfil propuesto para vía travesía con ciclorruta.	238
Gráfico 49 –Transporte público y la red de corredores de transporte no motorizado.	242
Gráfico 50 –Área de cobertura de una estación de transporte público.	243
Gráfico 51 –Calle 30 A entre Cr. 65 y Cr. 53 (Av. Guayabal).	259
Gráfico 52 –Calle 36 entre Cr. 54 (Av. Guayabal) y Cr. 43A (Av. Poblado).	260
Gráfico 53 –Calle 38 entre Cr. 52 (Carabobo) y Cr. 54.	260
Gráfico 54 –Calle 41 entre Cr. 52 (Carabobo) y Cr. 55 (Av. Ferrocarril).	260
Gráfico 55 –Carrera 45 (El Palo) Entre Cl. 29 y Cl. 37.	261
Gráfico 56 –Carrera 48 (Abejorral) entre Cl. 44 (San Juan) y Cl. 32.	261
Gráfico 57 –Carrera 65 Entre Cl. 67 y Transversal 78.	261
Gráfico 58 –Calle 29 entre Cr. 48 (Av. Industriales) y Cr. 43 A (Av. El Poblado).	262
Gráfico 59 –Calle 30 entre Cr. 53 (Av. Guayabal) y Cr. 65.	263
Gráfico 60 –Calle 37 (Av. 33) entre Cr. 43A y Cr. 55 (Av Ferrocarril).	263
Gráfico 61 –Calle 38 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cr. 52 (Carabobo).	264
Gráfico 62 –Calle 41 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cra 52 (Carabobo).	264
Gráfico 63 –Calle 44 (San Juan) entre Cr. 65 y Cr. 68 A.	265
Gráfico 64 –Calle 44 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cra 52 – Carabobo.	265
Gráfico 65 –Calle 47 D entre Cr. 65 y Cr. 68 A.	266



Gráfico 66 –Carrera 43 (Av. El Poblado) entre Cl. 29 y Cl. 37.....	266
Gráfico 67 –Carrera 50 (Palacé) entre Cl. 44 (San Juan) y Cr. 49 (Av. Regional).....	267
Gráfico 68 –Carrera 51 Bolivar entre Cl 44 San Juan - Cr 49 Av. Regional.	268
Gráfico 69 –Carrera 52 (Carabobo) entre Cr. 54 y Cl. 44.	268
Gráfico 70 –Carrera 64C entre Cl. 75B y Cl. 78.....	269
Gráfico 71 –Carrera 64C (Autopista Norte) entre Cl. 67 (Barranquilla) y Cl. 75 B.	269
Gráfico 72 –Carrera 65 entre Cl. 30 y Cl. 31.....	270
Gráfico 73 –Carrera 65 entre Cl. 44 y Cl. 47D.	271
Gráfico 74 –Calle 72 entre Cr. 65 y Cr. 64C.	271
Gráfico 75 –Av. La Playa entre Cl. 53 y Cr. 57 (Av. Ferrocarril).	272
Gráfico 76 –Av. La Playa entre Cra 51 (Bolívar) y Cr. 54 (Cúcuta).....	272
Gráfico 77 –Calle 49 (Ayacucho) entre Cr. 55 (Tenerife) y Cr. 56 B.....	273
Gráfico 78 –Calle 50 (Colombia) entre Cr. 53 (Cundinamarca) y Cr. 56 A (Salamina).....	273
Gráfico 79 –Calle 57 (La Paz) entre Cr. 51 (Bolívar) y Cr. 57 (Av. Ferrocarril).....	273
Gráfico 80 –Calle 58 - Echeverri entre Cra 51 - Bolivar y Cra 57 - Av. Ferrocarril.....	274
Gráfico 81 –Carrera 57 (Av. Ferrocarril) Entre Cl. 50 (Colombia) y Cl. 56 (Faciolince).	274
Gráfico 82 –. Av La Playa entre Cr. 40 y Cr. 43 40 (Girardot).....	275
Gráfico 83 –Calle 44 entre Cra 52 (Carabobo) y Cr. 53 (Cundinamarca).	275
Gráfico 84 –Calle 57 (La Paz) entre Cr. 48 (Ecuador) y Cr. 51 (Bolívar).	276
Gráfico 85 –Calle 58 (Echeverri) entre Cr. 49 (Venezuela) y Cr. 51 (Bolívar).	276
Gráfico 86 –Calle 61 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cr. 49 (Venezuela).	277
Gráfico 87 –Calle 62 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cr. 50 A (Balboa).....	277
Gráfico 88 –Calle 62 entre Cr. 50 A (Balboa) y Cr. 50 C (Popayán).....	277
Gráfico 89 –Calle 67 (Barranquilla) entre Cr. 49 (Venezuela) y Cr. 50 A (Balboa).....	278
Gráfico 90 –Carrera 43 (Girardot) entre Cl. 48 (Pichincha) y Cl. 53 (Maracaibo).	278
Gráfico 91 –Carrera 47 (Sucre) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Av. Manizales).....	279
Gráfico 92 –Carrera 48 (Ecuador) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Manizales).....	279
Gráfico 93 –Carrera 49 (Venezuela) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Manizales).	279
Gráfico 94 –Carrera 50 (Palacé) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 63 (Darién), y entre Cl. 65 (J. Robledo) y Cl 66 (Manizales).	280
Gráfico 95 –Carrera 51 (Bolívar) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Manizales).	280
Gráfico 96 –Carrera 52 (Carabobo) entre Cl. 53 y Cl. 58 (Echeverri).	281
Gráfico 97 –Calle 51 (Boyacá) entre Cr. 52 (Carabobo) y Cr. 53 (Cundinamarca).....	281
Gráfico 98 –Calle 52 (Calibío) entre Cr. 51 (Bolívar) y Cra. 52 (Carabobo).....	282
Gráfico 99 –Calle 53 (Maracaibo) entre Cr. 40 y Cr. 46 (Av.Oriental).....	282
Gráfico 100 –Calle 59 (Cuba) entre Cr. 46 y Cr. 51 Bolívar.....	282
Gráfico 101 –Calle 64 (Belalcazar) entre Cr. 49 (Venezuela) y Cr. 51 (Bolívar).....	283
Gráfico 102 –Calle 66 (Manizales) entre Cr. 48 (Ecuador) y Cr. 51 (Bolívar).	283
Gráfico 103 –Carrera 46 (San Martin) entre Cl. 58 (Av.Echeverri) y Cl. 66 (Manizales).....	283
Gráfico 104 –Carrera 48 (Ecuador) entre Cl. 54 (Caracas) y Cl. 58 (Av.Echeverri).	284
Gráfico 105 –Carrera 49 (Venezuela) entre Cl. 54 (Caracas) y Cl. 58 (Av.Echeverri).....	284
Gráfico 106 –Carrera 50A (Balboa) entre Cl. 58 (Av.Echeverri) y Cl. 66 (Manizales).	284



Gráfico 107 –Carrera 50C (Popayán) entre Cl. 58 (Av.Echeverri) y Cl. 66 (Manizales).	285
Gráfico 108 –Carrera 54 (Cúcuta) entre Cl. 45 y Cl. 53 (Av.Greiff).....	285
Gráfico 109 –Carrera 54 (Cúcuta) entre Cl. 53 (Av.Greiff) y Cl. 58.....	285
Gráfico 110 –Carrera 55 (Tenerife) entre Cl. 50 (Colombia) y Cl. 53 (Av.Greiff).	286
Gráfico 111 –Carrera 53 (Cundinamarca) entre Cl. 53 y Cl. 58.	286
Gráfico 112 –Carrera 42 (Córdoba) entre Cl. 49 (Ayacucho) y Cl. 53 (Maracaibo).	286
Gráfico 113 –Carrera 53 (Cundinamarca) entre Cl. 45 (Amador) y Cl. 50.	287
Gráfico 114 –Carrera 53 (Cundinamarca) entre Cl. 50 y Cl. 52.	287
Gráfico 115 –Ejes Estructurantes Macroproyecto Río Centro.	287
Gráfico 116 –Agrupaciones Habitacionales.	295
Gráfico 117 –Alternativas de ocupación de la unidad tipo en el Proyecto 100/100.	298
Gráfico 118 –Vivienda progresiva, esquemas de desarrollo espacial.....	299
Gráfico 119 –Lotes Potenciales de Desarrollo Macroproyecto Río Centro.....	308
Gráfico 120 –Tratamiento de manzanas en Polígonos de Consolidación, Macroproyecto Río Centro.....	310
Gráfico 121 –Tratamiento sobre ejes de movilidad principales, Macroproyecto Río Centro. ...	310
Gráfico 122 –Tratamiento de UAU, Bloques en Ejes de Movilidad Principales Macroproyecto Río Centro.....	311
Gráfico 123 –Tratamiento de UAU Manzanas Completas, Macroproyecto Río Centro.	311
Gráfico 124 –Tratamiento de UAU, Desarrollo anexo a Manzanas Existentes Macroproyecto Río Centro.....	312
Gráfico 125 –Esquema del Modelo Habitacional Macroproyecto Río Centro.	312
Gráfico 126 – Paramentalidad en caso de aplicación de plataforma y torre sobre los ejes estructurantes en las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.....	347
Gráfico 127 – Definición de altura de las edificaciones localizadas hacia los ejes estructurantes de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.	349
Gráfico 128 – Definición de altura de las edificaciones localizadas por fuera de los ejes estructurantes de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.....	349
Gráfico 129 – Imagen de relacion de alturas con la sección vial	350
Gráfico 130 – Plataforma y zócalo.	352
Gráfico 131 – Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes en las subzonas cuando el índice de ocupación no supera el 60%.	355
Gráfico 132 – Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes en las subzonas cuando el índice de ocupación es mayor al 60%.....	356
Gráfico 133 – Altura de la plataforma en relación con los ejes viales y a los ejes viales estructurantes en las subzonas.....	356
Gráfico 134 – Paramentalidad y continuidad de la plataforma.....	357
Gráfico 135 – Paramentalidad de la plataforma en relación con las esquinas.	357
Gráfico 136 –Tratamiento del 20% no ocupado por la plataforma.....	358
Gráfico 137 – Conformación del zócalo en las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.	359
Gráfico 138 – Retranqueo de los 2 primeros pisos en relación con la plataforma.....	360
Gráfico 139 – Retiro a lindero en edificaciones hasta 14 pisos o 38 metros de altura.	362



Gráfico 140 – Retiro a lindero en edificaciones a partir de los 14 pisos o 38 metros de altura.	362
Gráfico 141 – Retiro a eje de vía.....	364
Gráfico 142 – Retiro a AME conformada por Estaciones de Servicio de gasolina.	366
Gráfico 143 – Retiro a AME sin posibilidad de desarrollo.	367
Gráfico 144 – Retiros a AME con posibilidad de desarrollo.	368
Gráfico 145 – Espacios interiores de manzana.....	371
Gráfico 146 – Conexiones horizontales entre edificaciones o etapas de una UAU.	372
Gráfico 147 – Niveles de parqueaderos no contabilizados en el índice de construcción.	373
Gráfico 148 – Acceso a parqueaderos y relación de los parqueaderos hacia el espacio público.	373
Gráfico 149 – Tipologías de Renovación urbana en el Área de Planificación del Macroproyecto Rio Centro.	375
Gráfico 150 – Relación de las Tipologías con las Modalidades de Renovación urbana en el Área de Planificación del Macroproyecto Rio Centro.	382
Gráfico 151 – Plan Parcial Naranjal y Arrabal.....	384
Gráfico 152 – Inmueble Patrimonial.	385
Gráfico 153 – Hospital General de Medellín.	385
Gráfico 154 – Estación de gasolina.....	386
Gráfico 155 – Edificación consolidada.	387
Gráfico 156 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.	446
Gráfico 157 – Planteamiento Urbanístico - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.	451
Gráfico 158 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.	453
Gráfico 159 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z2_R_43. Plan Parcial Caribe – Fiscalía.	457
Gráfico 160 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Caribe.	582
Gráfico 161 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Caribe.	589
Gráfico 162 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial Caribe.	591
Gráfico 163 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z2_R_44. Plan Parcial Caribe.....	598
Gráfico 164 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Calle Nueva.	619
Gráfico 165 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Calle Nueva.	625
Gráfico 166 – Proyecto Delimitación de las UAU - Plan Parcial Calle Nueva.....	627
Gráfico 167 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_19. Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.	632
Gráfico 168 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Barrio Colón.	650
Gráfico 169 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.	657
Gráfico 170 – Proyecto Delimitación de las UAU - Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.....	659



Gráfico 171 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón.	666
Gráfico 172 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Perpetuo Socorro.....	686
Gráfico 173 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Perpetuo Socorro.....	694
Gráfico 174 – Proyecto de delimitación de las UAU - Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.....	696
Gráfico 175 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.	707
Gráfico 176 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.....	742
Gráfico 177 – Planteamiento urbanístico - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	747
Gráfico 178 – Proyecto de delimitación de las UAU - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	749
Gráfico 179 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.	753
Gráfico 180 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	771
Gráfico 181 – Planteamiento urbanístico - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.....	775
Gráfico 182 – Proyecto de delimitación de las UAU - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	777
Gráfico 183 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.	781
Gráfico 184 – Plano Topográfico y disposición de predios que conforman el Plan Parcial. Polígono Z1_R_10.....	792
Gráfico 185 – Planteamiento urbanístico del Plan Parcial. Polígono Z1_R_10.....	800
Gráfico 186 – Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.....	806
Gráfico 187 – Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z1_R_10.....	808
Gráfico 188 – Plano Topográfico y disposición de predios que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_11.....	828
Gráfico 189 – Modelo de Ocupación del Plan Parcial. Polígono Z3_R_11.....	835
Gráfico 190 – Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_11.....	837
Gráfico 191 – Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.....	843
Gráfico 192 – Plano Topográfico y disposición de predios que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_12.....	870
Gráfico 193 – Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial. Polígono Z3_R_12.....	881
Gráfico 194 – Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_12.....	883
Gráfico 195 – Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12.....	892



Gráfico 196 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Estación Villa.....	924
Gráfico 197 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Estación Villa.	933
Gráfico 198 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa....	935
Gráfico 199 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.	944
Gráfico 200 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial San Benito.	969
Gráfico 201 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial San Benito.	977
Gráfico 202 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial San Benito.	979
Gráfico 203 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_14. San Benito.	988
Gráfico 204 – Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Especial de Manejo y Protección.....	1016
Gráfico 205 – Modelo de Ocupación del Plan Especial de Manejo y Protección.....	1020
Gráfico 206 – Trazado vial del Plan Especial de Manejo y Protección.....	1027
Gráfico 207 – Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Especial de Manejo y Protección.....	1031
Gráfico 208 – Modelo de Ocupación el Plan Especial de Manejo y Protección.....	1034
Gráfico 209 – Trazado vial para el Plan Especial de Manejo y Protección.....	1040
Gráfico 210 – Delimitación general PEMP.	1047
Gráfico 211 – Niveles permitidos de intervención.	1048
Gráfico 212 – Delimitación general PEMP.	1051
Gráfico 213 – Tratamientos urbanísticos generales.....	1055
Gráfico 214 – Ficha de niveles permitidos de intervención.....	1057
Gráfico 215 – Zonas homogéneas por usos del suelo. Barrio Prado.....	1068
Gráfico 216 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.1: Barrio Prado....	1086
Gráfico 217 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.2: Centro.	1086
Gráfico 218 –Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:	1090
Gráfico 219 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.2: Centro.	1090
Gráfico 220 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:	1092
Gráfico 221 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:	1092
Gráfico 222 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Parque Berrio:	1093
Gráfico 223 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:..	1094
Gráfico 224 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:..	1094
Gráfico 225 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Casa Francisco Antonio Zea:	1095
Gráfico 226 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Bellas Artes:	1096
Gráfico 227 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_San Ignacio:	1096
Gráfico 228 – Ficha normativa de estrategia de movilidad detalle zona PEMP.....	1110
Gráfico 229 – Ficha normativa de formulación de proyectos detalle zona PEMP.	1111



Gráfico 230 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Reconfiguración de la Movilidad.....	1115
Gráfico 231 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Cualificación del Espacio Público.....	1116
Gráfico 232 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitación de corredores articuladores.....	1117
Gráfico 233 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Manejo el componente ambiental, ecológico y paisajístico.....	1118
Gráfico 234 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitar el Centro. ...	1119
Gráfico 235 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Revitalización de corredores a través de la rehabilitación integral del BIC.....	1120
Gráfico 236 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Intervención integral de inmuebles patrimoniales.....	1122
Gráfico 237 – Estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas.....	1128
Gráfico 238 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Prado.....	1135
Gráfico 239 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Prado.....	1135
Gráfico 330 – Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias y venta de derechos de construcción. Prado.....	1136
Gráfico 241 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Centro.....	1157
Gráfico 242 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Centro	1157



1 INTRODUCCIÓN (DEL DIAGNÓSTICO 2023)

En los últimos años, Medellín ha realizado un esfuerzo importante en materia de planeación, formulando todos los instrumentos necesarios que complementan y precisan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para lograr con ello, el desarrollo de un modelo adecuado a las dinámicas y proyecciones de la ciudad en materia de crecimiento urbano, equidad social y preservación del sistema natural como apuestas de una ciudad sostenible. Esto incluye la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial y el planteamiento de las Áreas de Intervención Estratégica (AIE).

Estas últimas, entendidas como aquellas zonas o piezas urbanas que se pretenden desarrollar en el corto y mediano plazo para habilitar el suelo en las áreas centrales de la ciudad, permitiendo así el crecimiento hacia adentro, buscando reducir la presión de del incremento de la población sobre las laderas. Además, se busca aprovechar la localización estratégica en la ciudad, ya que esta zona cuenta con adecuada capacidad instalada para prever con su capacidad de soporte, asociada a los sistemas públicos y colectivos adecuados, la movilidad, los sistemas de transporte masivo, las redes generales de los servicios públicos, además de contar con un suelo que permite contemplar la ciudad de los quince minutos con el urbanismo de proximidad, entendiendo que todos estos componentes apuntan a los principios básicos de una Eco ciudad.

La planificación en Río Centro, tiene como objetivo ordenar el área central del distrito para la superación de los desequilibrios funcionales a escala local, metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al Río Medellín. Se divide, por su complejidad funcional y diversidad morfológica, en las subzonas Frente del Río, Distrito Medellíninnovation 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. Corresponde también al instrumento, determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a Plan Parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono; y establecer el Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en cuatro escalas; distrito, macroproyecto, instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.

Con fundamento en lo anterior, se expidió el Decreto Municipal 2053 de 2015, por medio del cual se adoptó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MED Río, Zona Río Centro, la cual se divide, por su complejidad funcional y diversidad morfológica, en las Subzonas 1 Frente del Río, 2 Distrito Medellíninnovation y 3 Centro Tradicional, según se

establece en el Mapa 9. Áreas de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 48 de 2014.

El macroproyecto Río Centro armonizó los instrumentos de planificación de tercer nivel vigentes, como lo son los Planes Parciales, los Planteamientos Urbanísticos de API y los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, adicionalmente, formuló y adoptó 12 planes parciales en las subzonas 1, 2 y 3, incorpora para la subzona 2, los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– de Nivel Nacional del Cementerio San Pedro, Bien de Interés cultural Nacional – BICN. Adoptado mediante Resolución del Ministerio de Cultura 1590 de 2014 y del Hospital San Vicente, Bien de Interés cultural Nacional – BICN. Adoptado mediante Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013 y para la Subzona 3, el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– de Nivel Municipal del Polígono de sector de Conservación No. 1, Z3_C1_1; Barrio Prado y al 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 de la ciudad de Medellín, el cual formuló 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, definió las determinantes para la revisión o nueva formulación de los instrumentos de Planificación del Macroproyecto, una vez pierdan su vigencia.

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 en el año 2015 adelantó las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta, previas en los términos de la norma citada y del Plan de Ordenamiento Territorial, agotando las fases definidas en el artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014, relacionadas con el diagnóstico, formulación, revisión, participación democrática, información pública, citación a propietarios y vecinos y adopción, de lo cual dio cuenta el anexo al Documento Técnico de Soporte del Decreto 2053 de 2015.

El Decreto 2053 de 2015 en su artículo 479 definió que el instrumento podría revisarse y ajustarse, total o parcialmente, en cualquier momento, por iniciativa de la Administración Municipal, acudiendo a motivaciones sustentadas técnicamente en parámetros de seguimiento y evaluación relacionadas con situaciones como: a) el cambio radical de las condiciones de mercado; b) la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas; c) la transformación radical de las condiciones de los inmuebles y d) el excesivo incremento en los precios del suelo.

En aplicación de esta disposición, el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, en ejercicio de las funciones descritas en los numerales 1 y 2 del Artículo 343 del Decreto 883 de 2015, lideró un trabajo conjunto público-privado, que dio como resultado una ruta de trabajo para consolidar un “Modelo Dinámico de Gestión” conformado por estrategias que permitieran implementar mecanismos para facilitar la gestión y el acompañamiento interinstitucional; para lo cual se expidió los Decretos 1006 de 2018, y 2482 de 2019, que revisan y ajustan el Decreto 2053 de 2015, donde se pretendió contribuir a mejorar la eficiencia de las estructuras financieras de los proyectos, en función de la capacidad de absorción del mercado de proyectos que desarrollan los topes de aprovechamiento urbanístico otorgados por el Plan de Ordenamiento Territorial, generando los mecanismos normativos que permitieran una reconversión progresiva de vocación y dinámicas urbanas de los polígonos, así como una disminución de los niveles de

incertidumbre en su proceso de comercialización, habida de cuenta de los mayores valores del suelo.

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

Como parte de este esfuerzo, desde el Acuerdo 48 de 2014, se ha priorizado el desarrollo del sistema de gestión para la equidad, con ello se ha llevado a cabo la formulación y adopción de treinta y seis (36) planes parciales en suelos de renovación urbana dentro de las Áreas de Intervención Estratégica AIE MEDRÍO. Considerando entre estos doce (12) planes parciales para el Área de Intervención Estratégica AIE Macroproyecto Río Centro.

Esta nueva revisión se emprende con el objetivo de revisar para modificar, ajustar y adicionar principalmente las metodologías de gestión aplicables al Macroproyecto Río Centro, buscando facilitar la gestión en la implementación de la renovación urbana en la ciudad, habilitando diferentes alternativas de desarrollo según la consolidación de los sectores, las condiciones prediales para la renovación, la protección de las actividades económicas y la garantía de la gestión asociada.

Desde la fase metodológica establecida para este proceso desde el equipo formulador adscrito a la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación, se desarrollaron mesas de trabajo interinstitucionales entre los diferentes actores públicos, privados y mixtos involucrados en el proceso de implementación de la Normativa Municipal, contando con la participación de la Subsecretaría de Control Urbanístico, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, las cuatro Curadurías Urbanas, los Operadores Urbanos y algunas empresas privadas que tienen la intención de llevar a cabo procesos de estructuración de proyectos para obtener licencias dentro de las unidades de actuación. Durante estos procesos, se evidenció que la implementación y gestión de los Macroproyectos ha sido lenta, con algunas dificultades y las complejidades propias de la gestión, que permitió identificar y diagnosticar problemáticas puntuales en los procesos de gestión, desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística al interior de los polígonos de Renovación Urbana y por ende, la dificultad de poder concretar el sistema público y colectivo, no solo desde el sector privado sino también desde la gestión misma del Distrito y del Operador urbano.

Cada proyecto tiene la libertad de establecer los tiempos y condiciones de desarrollo que consideren viables para su comercialización, tanto en uso residencial como en otros usos diferentes a la vivienda, siempre y cuando se respeten los límites establecidos para cada Unidad de Actuación Urbanística. Sin embargo, en el caso de las cargas urbanísticas, se han generado confusiones, principalmente debido al desconocimiento de los últimos cambios derivados de la normativa de 2018 y 2019, que introdujeron alternativas y mecanismos de

cumplimiento de áreas de cesión en dinero, así como las alternativas de cumplimiento de la obligación con la vivienda de interés social y prioritario.

Cabe resaltar que, aunque el proceso de licenciamiento es discrecional, dependiendo las intenciones de cada propietario del suelo, el pago de las cargas urbanísticas es obligatorio, como ha sido planteado el instrumento se debe concertar desde el inicio el cumplimiento de estas para poder financiar el sistema público y colectivo por parte del Distrito y del Operador Urbano, a partir de un fondo de renovación urbana, lo que no ha sido posible, por el bajo nivel de licenciamiento de las unidades de actuación a causa de diferentes variables, entre ellas: la difícil gestión asociada en predios donde existen actualmente las actividades económicas y productivas, el desconocimiento de las herramientas y mecanismos de los inversionistas y desarrolladores para viabilizar los primeros desarrollos, las formas de cumplimiento de la vivienda de interés social y prioritario, la forma de concretar las áreas de receptoras de obligaciones, las cargas sociales lo que se ha convertido en un aspecto difícil a la hora de abordar un proyecto.

Es importante mencionar que la aplicación de algunos de estos instrumentos y herramientas no atienden las condiciones reales de la dinámica inmobiliaria de los suelos de Renovación Urbana. Por lo tanto, es necesario revisar las opciones, los instrumentos complementarios y las formas de pago tanto del cumplimiento de la vivienda social como de las cargas físicas en sitio y en dinero,

Adicionalmente, se han identificado deficiencias relacionadas con la falta de acción del operador urbano en el territorio. además del bajo nivel de licenciamiento detectado en el seguimiento en la implementación a los doce (12) Planes Parciales Estas situaciones combinadas demuestran un retraso en el proceso de Renovación Urbana en la ciudad. Por lo tanto, es necesario revisar la aplicación de los instrumentos y herramientas utilizados para la gestión e implementación del Macroproyecto Río Centro.

Se reconoce también, que uno de los desafíos para materializar los proyectos reside en la condición inicial establecida por los índices de mixtura propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). El objetivo es lograr un cambio en las vocaciones y dinámicas urbanas existentes para una ocupación del territorio más eficiente. No obstante, es necesario analizar detenidamente esta situación, ya que la gestión del desarrollo debe considerar la implementación progresiva de la norma como primer paso, permitiendo así la consolidación y coexistencia con los usos que están actualmente en el territorio.

Esto implica que los usos existentes tengan la posibilidad de optar por el principio de flexibilidad para adaptarse a las nuevas dinámicas y gozar del principio de permanencia, que no solo involucra el hecho de mantenerse en el tiempo, sino también hacer referencia a la memoria de la ciudad. De esta manera, se busca una implementación progresiva que armonice la visión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, en términos del Modelo de Ocupación Territorial planteado, con la relación oferta-demanda en el marco de la operación inmobiliaria actual y su dinámica afectada por los efectos de la pandemia.

En este sentido, la revisión se enfocará exclusivamente en los aspectos relacionados con la gestión, sin realizar cambios al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto inicialmente, contenidos en los Decretos 2053 de 2015, modificado por los Decretos 1006 de

2018, para las Subzonas 1 y 3 Frente del Río y Centro Tradicional y 2482 de 2019 para la Subzona 2, Medellíninnovation.

Esta modificación se considera la principal estrategia para dinamizar y activar el proceso de Renovación Urbana en la ciudad, Su objetivo es establecer una serie de mecanismos que faciliten la gestión y pongan en marcha la estrategia principal de orientar el “crecimiento hacia adentro” planteada desde el POT. a fin de lograr efectivamente la concreción del Modelo de Ocupación. Esta es la base para garantizar la capacidad de soporte del territorio, y asegurar que todos los procedimientos y formas de cumplimiento estén en armonía con lo establecido desde el Plan de Ordenamiento Territorial y los Macroproyectos Urbanos.

Para lograrlo, en la actual revisión se han identificado más de cuarenta (40) inconsistencias a partir del análisis de la norma, entrevistas con actores involucrados, revisiones en campo y comparaciones con las diferentes planimetrías, además se ha trabajado en la consolidación y fortalecimiento de las seis (6) líneas de acción propuestas por el “Modelo Dinámico de Gestión” establecidas y definidas en la revisión de 2019, las cuales no son de pleno conocimiento en la ciudad y que sin duda contribuyen al fortalecimiento de la gestión en la renovación urbana.

Hoy se evidencia que las problemáticas no están asociadas a cambiar las normas, como tampoco a la ausencia de normas, sino a la armonización de todas las normas. y la optimización de instrumentos y herramientas para que puedan ser aplicables a cualquier proceso de renovación urbana.

Este proceso ha permitido la creación de una “Caja de Herramientas”, que tiene como finalidad activar y dinamizar los procesos de renovación urbana en la ciudad. Se entiende que esto implica una estrategia de gestión para lograr una articulación efectiva de los instrumentos por parte de la administración y los operadores del territorio, en conjunto con la dinámica inmobiliaria del sector privado.

Estas estrategias, en conjunto con el modelo dinámico de gestión, ya definido para el Macroproyecto Río Centro desde el 2019, se convierten en una herramienta clave para lograr materializar esta visión estratégica del crecimiento hacia adentro y avanzar en la transformación de la ciudad, a través de una ruta para dinamizar la renovación urbana en la ciudad, por ello las acciones se enmarcan en: 1. La aplicación de mecanismos para la gestión del suelo, 2. Gestión de las Áreas receptoras de Obligaciones ARO y Áreas de manejo especial -AME, 3. Gestión para el cumplimiento de la vivienda de interés social y Prioritario. 4. La Convertibilidad de usos y la intensidad de usos en las UAU. 5. Proyectos de las UAU por etapas. 6. La Precisión y armonización de la Norma de retiros y volumétrica y 7. La gestión del Macroproyecto.

2 CONTEXTO DE LA REVISIÓN DE LOS MACROPROYECTOS (DE LA FORMULACIÓN 2023)

La planificación en Río Centro, 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 1, Frente del Río, 2. Distrito Medellinnovation y 3. Centro Tradicional, según se establece en el Mapa 9. Áreas de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 48 de 2014.

En el área de planificación del Área de Intervención Estratégica AIE Macroproyecto Río Centro, se encuentra conformado por doce (12) polígonos de renovación con la adopción de doce (12) planes parciales y tres (3) Planes Especiales Protección patrimonial adoptados mediante el Decreto 2053 de 2015 y modificado por los Decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019, cuenta con un área bruta de 2.585.781 m², lo que representa un 36,76% de las áreas de intervención estratégica del Río y un área neta en suelo de renovación de 1.384.246 m² con el fin de lograr un aprovechamiento general de 5.269.303 m², que representa un total de 42,09 % de los aprovechamientos totales dentro de las áreas de intervención estratégica del Río. con un total de cuatrocientos doce (412) unidades de actuación urbanística - UAU, veintinueve (29) áreas receptoras de Obligaciones urbanísticas -ARO y ciento noventa y dos (192) Áreas de manejo especial – AME,

En el tema de cargas, el Macroproyecto establece un valor de 158.978m² para cesión pública para vías en suelo y adecuación, un total de 1.206 m² para adecuación de vías existentes, un total de 306.162m² para adecuación de andenes, un total de 235.645m² para cesión para espacio público en suelo y adecuación, un total de 63,188m² para adecuación de espacio público existente, un total de 564,005 m² para cesión para espacio público a cumplirse en dinero y un total de 62.931m² a cumplirse en cesión para espacio público y vías en los planteamientos urbanísticos de los diferentes planes parciales.

Se busca desde el principio generar normas precisas, definir escenarios permitidos y promover procesos de divulgación y explicación de la normativa y fortalecer el principio del crecimiento hacia adentro. Contribuyendo así, a la concreción y consolidación de los sistemas públicos y colectivos que son fundamentales para preparar la ciudad como un Distrito de Ciencia, Innovación y Tecnología.

Este ejercicio de revisión no se pretende desconocer lo formulado o cambiar de fondo el instrumento, dado que la formulación y adopción de este, se ha reconocido como una gran apuesta de ahorrar un paso largo y dispendioso en procesos de tramites de formulación de planes parciales y brindar la posibilidad de llevar a cabo de una manera más ágil, la gestión y la implementación de los procesos de licenciamiento buscando la renovación del territorio, para efectos de concretar una nueva estructura urbana, potenciando y consolidando la estructura publico privada y con ello, la dinámica inmobiliaria en la ciudad.

Por otro lado, se requiere de la coordinación y armonización de los diversos instrumentos y mecanismos de planificación y gestión, se busca complementar y fortalecer las herramientas dispuestas desde el Decreto 2053 de 2015 y su modificación contenida en los Decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019, haciendo énfasis en la potenciación del “Modelo dinámico de Gestión” sumado a los siete lineamientos de gestión que se priorizan desde la presente revisión, con los cuales se pretende consolidar una batería de herramientas necesarias para lograr una gestión sencilla, dinámica y eficiente en los suelos de renovación urbana en la ciudad.

Por lo anterior, esta modificación tiene una apuesta importante sobre la gestión de estos suelos del Centro, por ello se plantean algunas pautas y estrategias dentro de esta modificación:

- Mantener el modelo de ocupación de los planes parciales.
- Fortalecer el modelo dinámico de gestión propuesto en la modificación del 2019.
- Precisar las herramientas y alternativas que permitan un ágil y fácil licenciamiento urbanístico.
- Armonizar los instrumentos incorporados en la normativa nacional y municipal con la gestión integral de los Macro del Río.

Las estrategias recogidas desde los acercamientos y las mesas de trabajo con los diferentes actores marcaron como punto de partida, el enfoque de esta revisión de cara a la gestión de los Macro del Río, las más representativas son las siguientes:

- Como controlar los valores del suelo y evitar especulación, sobre todo en relación con la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, el anuncio de proyecto desde el sector público y propiciar desde la gestión, de cara al sector privado la priorización y rutas para lograr el éxito en la gestión asociada de las unidades de actuación urbanística.
- Revisar las normativas aplicables a los ARO, buscando precisar sus obligaciones y derechos, con ello brindar otras opciones de desarrollo e incentivos para su concreción, haciendo más fácil su gestión tanto desde el sector público como desde el sector privado.
- Ruta para la gestión, en relación con las “cargas a pagar en dinero” u obligaciones urbanísticas al interior de la renovación urbana, tanto para unidades de actuación como para AME y norma transitoria
- Ruta para la gestión en relación con las obligaciones urbanísticas a pagar en dinero por concepto de ampliaciones, modificaciones y reconocimientos por fuera de las zonas de renovación urbana
- Revisar el cumplimiento de las obligaciones en sitio en relación con la forma de concretar las áreas receptoras de obligaciones de acuerdo al modelo de gestión del Macro.
- Buscar la aplicación de calificación de suelo para la VIS Y VIP en los macros con el fin de definir suelos potenciales para el desarrollo de estas tipologías
- Consolidación de las bases de datos y las Geodatabase con una sola información para cada Macroproyecto buscando unificar las capas de cada componente.
- Modelar ejercicios prácticos a partir de las simulaciones de privados con las diferentes variables y aplicación de instrumentos en relación con las alternativas de desarrollo, como escenarios para detectar dificultades y cargas altas en el ejercicio de la dinámica inmobiliaria de los proyectos.
- Realización de las visitas y análisis de inconsistencias tanto en planimetría como en territorio de las dificultades para la concreción del modelo de ocupación de cada plan parcial.

Estas estrategias, en conjunto con el modelo dinámico de gestión, se convierten en una herramienta clave para materializar esta visión y avanzar en la transformación de la ciudad, impulsando su desarrollo sostenible y promoviendo la innovación y la tecnología como pilares fundamentales para el futuro del Distrito.

Recogiendo todo lo anterior, es importante precisar que a través de las siguientes siete (7) estrategias de gestión se pretende establecer una ruta para dinamizar la renovación urbana, en la ciudad, las acciones para emprender cada una de las siguientes estrategias comprenden:

1. Aplicación de mecanismos para la gestión del suelo,

- Simplificación de procedimientos para la concreción de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas
- Estrategias de gestión para las áreas potenciales para espacio público
- Alternativa.
- Desarrollo por etapas manteniendo las actividades económicas y productivas bajo el principio de flexibilidad y permanencia
- Se unifican criterios para las Unidades de actuación urbanística, las Áreas de manejo especial y las Áreas de reactivación.
- Validación del cumplimiento de cargas sociales cuando exista la gestión asociada
- Se precisan los criterios de reparto de cargas y beneficios para todos los planes parciales y se precisan las cargas.

2. Gestión de las Áreas receptoras de Obligaciones ARO y Áreas de manejo especial -AME

- Se garantiza su aprovechamiento para optar por diferentes alternativas de desarrollo
- Alternativas de desarrollo por parte del Operador urbano o el Distrito
- Se eliminan las áreas receptoras de obligaciones que no tiene área neta para la generación de nuevo espacio público
- Se define una nueva estrategia de desarrollo para las áreas potenciales de espacio público que por su localización no permiten desarrollo y se requieren para terminar de concretar sistemas públicos y colectivos
- Se establecen algunas unidades de actuación como potenciales para espacio público, brindando posibilidades de nuevas áreas a generar para el goce y disfrute de la nueva población de las zonas de renovación urbana.

3. Gestión para el cumplimiento de la vivienda de interés social y Prioritario.

- Se consolida un plano indicativo para la ruta de los suelos potenciales para la generación de proyectos de interés social y prioritario por parte del Operador y el Distrito
- Se activa la opción de los derechos fiduciarios en la vivienda de interés social mediante Decreto 1055 de 2023.
- Se clarifica el porcentaje de vivienda de interés social cuando se opte por la calificación del suelo al interior de la unidad de actuación o en otra unidad de actuación
- Se clarifica el procedimiento y las asentativas de cumplimiento en cada una de las tipologías.
- Se precisa y se ajusta la norma para la priorización de las áreas conforme al artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014, POT.

4. La Convertibilidad de usos y la intensidad de usos en las UAU.

- Se abre la posibilidad de aplicar la convertibilidad de usos de otros usos a vivienda cumpliendo los rangos máximos de mixtura de usos conforme al artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.

- Se revisa y se precisa la convertibilidad de usos de vivienda a otros usos.
- Se precisa donde no se permite a la convertibilidad de usos

5. Proyectos de las UAU por etapas

- Se precisan los criterios cuando se cuenta con usos establecidos de las actividades comerciales y productivas
- Se especifican algunos criterios de licenciamiento urbanístico para los procesos de urbanización que opten por etapas de desarrollo
- Se habilita la posibilidad de aplicar las cargas variables y progresivas en desarrollos por etapas
- Se habilita la compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo en desarrollos urbanísticos por etapas siempre y cuando para la etapa se utilice todo el aprovechamiento básico que le corresponde.

6. Precisión y armonización de la Norma de retiros y volumétrica

- Se elimina la obligatoriedad de la plataforma y la torre y se plantea como opcional en los suelos de renovación urbana.
- Se eliminan los retiros adicionales de plataforma y se armoniza con los retiros a linderos y de fachadas según el área de la unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación.
- Se definen retiros de fachadas para las unidades de actuación que cuenten con menos de 2000m² de área neta.
- Se precisan y se aclaran las normas para el desarrollo de los edificios icónicos en los suelos de renovación urbana.
- Se precisan los retiros de las AME según la tipología de cada una.
- Se unifican y armonizan las normas de retiros con las del acuerdo 48 de 2014.

7. La gestión del Macroproyecto

- Se establecen las alternativas para el cumplimiento de las cargas de servicios públicos de los planes parciales conforme a la metodología establecida en el Lineamiento 61 de Empresas públicas de Medellín.
- Se desarrolla el capítulo especial de la gestión del macroproyecto donde se establecen las instrucciones para la gestión adecuada de un proyecto en renovación urbana.
- Se armonizan los instrumentos aplicables en la intervención del suelo y la financiación con la reglamentación específica para cada instrumento.

2.1 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

La justificación normativa para la modificación del Macroproyecto Río se basa en la necesidad de adaptar y actualizar las disposiciones legales y normativas que se han adoptado posterior a la formulación de las Áreas de intervención estratégica tales como los derechos fiduciarios, la venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, las herramientas de cargas variables y progresivas, entre otras, que tienen incidencia y que son claves en el desarrollo de esta importante iniciativa urbana. A medida que evolucionan las dinámicas sociales, económicas y urbanísticas de la ciudad, es fundamental contar con una normativa actualizada que permita abordar de manera efectiva los desafíos y oportunidades presentes en el área del

Macroproyecto Río Centro. Esta justificación normativa busca asegurar la coherencia y adecuación de las regulaciones a las realidades y necesidades actuales, promoviendo así un desarrollo urbano sostenible y de calidad en esta importante zona del Distrito de Medellín

2.2 2.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA REVISIÓN DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

El objetivo principal de esta revisión es consolidar las estrategias de gestión necesarias como apuesta para dinamizar la gestión y el desarrollo de las unidades de actuación urbanística con el fin de priorizar un modelo piloto de implementación que sirva para detonar los procesos de renovación urbana en la ciudad a través de la afinación de los instrumentos normativos necesarios para ello, haciendo énfasis en los siete lineamientos de gestión priorizados como la caja de herramientas además de fortalecer el “Modelo Dinámico de Gestión” con el fin de 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, logrando así la renovación del centro de ciudad como estrategia de volver hacia el centro, con la activación de la dinámica inmobiliaria necesaria como vehículo para lograr la ciudad compacta y policéntrica definida en el Modelo de Ocupación Territorial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

2.3 2.3. ALCANCES DE LA REVISIÓN DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.

El Alcance de la revisión del Área de Intervención Estratégica AIE, Macroproyecto Río Centro, se concentra específicamente en los suelos con tratamiento de renovación urbana para los Doce (12) planes parciales adoptados bajo el decreto 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, por lo cual no se hace necesario ajustar, ni introducir cambios en los suelos con tratamiento de consolidación, ni en los demás instrumentos de planificación adoptados con anterioridad a dichos decretos, como es el caso de los Planes Especiales de Protección Patrimonial contenidos al interior del área de planificación del Macro, por lo que se busca con ello, disponer y fortalecer las herramientas, para que, a través de la gestión y el desarrollo de las unidades de actuación urbanística, desde los doce (12) planes parciales formulados,

Es importante mencionar actualmente existen equipos específicos encargados de revisar y evaluar los demás instrumentos de planificación, mientras que los suelos con tratamiento de consolidación están siendo sometidos a revisión por parte del equipo encargado de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Por lo tanto, el enfoque principal de esta revisión se centra en los suelos con tratamiento de renovación urbana dentro del Macroproyecto Río Centro, con el objetivo primordial de mejorar y fortalecer la gestión en esa área en particular.

Este ejercicio de revisión, no se pretende desconocer lo formulado o cambiar de fondo el instrumento, dado que la formulación y adopción de este, se ha reconocido como una gran apuesta de ahorrar un paso largo y dispendioso en procesos de tramites de formulación de planes parciales y brindar la posibilidad de llevar a cabo de una manera más ágil, la gestión y



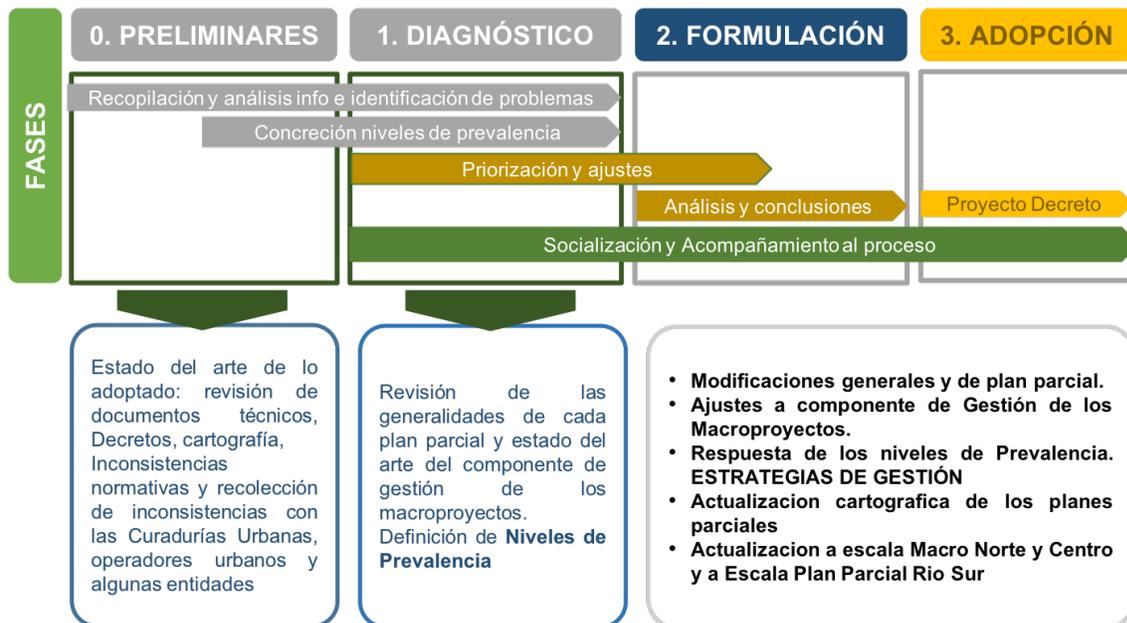
la implementación de los procesos de licenciamiento buscando la renovación del territorio, para efectos de concretar una nueva estructura urbana, potenciando y consolidando la estructura publico privada y con ello, la dinámica inmobiliaria en la ciudad.

Por otro lado, se requiere de la armonización de los diversos instrumentos y mecanismos de planificación y gestión, donde se busca complementar y fortalecer las herramientas dispuestas desde el Decreto 2053 de 2015 y su modificación contenida en los Decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019, haciendo énfasis en la potenciación del “Modelo dinámico de Gestión” sumado a los siete lineamientos de gestión que se priorizan desde la presente revisión, con los cuales se pretende consolidar una batería de herramientas necesarias para lograr una gestión sencilla, dinámica y eficiente en los suelos de renovación urbana en la ciudad.

2.4 METODOLOGÍA PARA LA REVISIÓN DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO.

Para llevar a cabo esta revisión, se ha propuesto como metodología, atender diferentes frentes de trabajo con el fin de llevar a cabo una radiografía integral de lo que pasa con el instrumento de planificación, tanto desde la norma, como del territorio, y los actores que convergen dentro de ella, lo que ha permitido trazar algunas rutas para llegar a analizar con detalle un estado del arte, teniendo como base diferentes fuentes de información primaria y secundaria, además de considerar las diferentes etapas en el desarrollo.

Gráfico 1 – Fases Metodológicas para la revisión del Macroproyecto



Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

Dentro de la ruta metodológica, es importante mencionar las cuatro (4) fases trazadas por el equipo formulador, luego de un primer ejercicio de revisión, donde se da la fase preliminar y una segunda fase de diagnóstico y formulación donde plantea lo siguiente:

- **Fase de Preliminares:** Durante esta etapa se recopiló y analizó la información disponible para obtener una visión general del estado actual del instrumento de planificación. Se examinó la documentación relacionada como decretos, documentos técnicos de soporte y cartografía además se realizaron mesas de trabajo y entrevistas con actores públicos y privados, como curadurías urbanas, operadores urbanos y empresas constructoras que han iniciado procesos de estructuración de diferentes unidades de actuación. El objetivo era diagnosticar las interacciones entre la normativa, la realidad inmobiliaria y las dificultades en la gestión interinstitucional.
- **Fase de Diagnóstico:** En esta fase se identificaron y recopilaron las diversas inconsistencias detectadas tanto en la normativa (durante la etapa preliminar) como en el territorio. Se realizaron visitas y levantamientos de campo para recoger información directa del terreno, y se recopilaron inquietudes de los actores involucrados. Las dificultades y problemáticas detectadas se priorizaron en función de su importancia, lo que permitió construir un diagnóstico técnico preciso.
- **Fase de Formulación:** En esta etapa se llevan a cabo los ajustes necesarios a los decretos y normativas existentes, con el objetivo de abordar las problemáticas identificadas durante el diagnóstico. Entendiendo que es fundamental contar con una única fuente de información centralizada, que refleje de manera precisa y actualizada las modificaciones realizadas, se recopilan y consolidan los cambios propuestos en la normativa, los documentos técnicos y la cartografía, después de revisar y analizar detalladamente cada uno de ellos. Durante esta fase, se realiza un trabajo minucioso para garantizar la coherencia y la consistencia de la normativa. Se revisan y ajustan los aspectos relacionados con la definición de las unidades de actuación, la verificación de Áreas de Manejo Especial, las alternativas para la concreción de las Áreas Receptoras de Obligaciones (ARO), las cargas y obligaciones urbanísticas, las secciones viales, la convertibilidad de usos, las alternativas para la exigencia de VIS y VIP, los retiros y la norma volumétrica, entre otros elementos clave. Se busca asegurar que la normativa sea clara, efectiva y se ajuste a las necesidades y realidades del territorio.
- **Fase de Adopción:** En esta última fase se busca la adopción del macroproyecto a través de un decreto, consolidando oficialmente todos los ajustes y cambios realizados durante la formulación. Además, se lleva a cabo la socialización con las comunidades involucradas. Esto implica informar y explicar de manera clara y accesible los cambios realizados, así como los beneficios y las oportunidades que trae consigo la renovación urbana. La fase de adopción también incluye la difusión de la normativa y la realización de talleres, reuniones para garantizar la transparencia del proceso y el entendimiento de las propuestas.

Dentro de las problemáticas se establecen algunos niveles de prevalencia con el fin de que algunos de estos elementos se vuelvan potencialidades para definir las estrategias de gestión tal como se muestra en la siguiente figura:

Gráfico 2 – Problemáticas y Potencialidades para definir las siete estrategias



Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

Dentro de las problemáticas se establecen algunos niveles de prevalencia con el fin de que algunos de estos elementos se vuelvan potencialidades para definir las estrategias de gestión tal como se muestra en la siguiente figura:

Gráfico 3 – Resumen de las 10 principales problemáticas encontradas

- DIFERENCIAS EN LAS ÁREAS NETAS DE LOS PLANES PARCIALES**
 Entre cartografía, documentos técnicos, decretos y repartos
- INCONSISTENCIAS EN LOS SISTEMAS VIALES**
 Entre el Plan vial indicativo, las secciones viales del POT Y DE LOS macro
- EL CUMPLIMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO VIS /MIP**
 No están dispuestas las alternativas y formas para su cumplimiento
- DIFICULTAD EN CONCRETAR LAS ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIÓN – ARO**
 Solo se desarrollarían al final cuando se activen todas las unidades de cada plan parcial
- INCONSISTENCIAS EN EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**
 y su relación con las simulaciones urbanístico financieras
- LA NO CONVERTIBILIDAD DE USOS DE OTROS USOS AL RESIDENCIAL**
 Necesidad de permitir la convertibilidad hacia usos residenciales
- IMPRECISIONES EN LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL**
 Dificultades en el desarrollo por etapas y en la aplicación de la norma transitoria
- LA DIFICULTAD DE APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS EN ETAPAS**
 Necesidad de permitir compra derechos y cargas progresivas en etapas de desarrollo
- PROCESOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO**
 Dificultades en el desarrollo por etapas y en la aplicación de la norma transitoria
- CARGAS DE REDES EXTERNAS DE SERVICIOS PÚBLICOS**
 Imposibilidad de atender cargas por todo el plan parcial, financiación

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

3 FORMULACIÓN

Durante esta fase de formulación se realizan los ajustes necesarios a la normativa existente y se consolidan los cambios propuestos. Esta etapa busca abordar las problemáticas identificadas durante el diagnóstico y garantizar la coherencia y la consistencia de la normativa. A través de un minucioso trabajo de revisión y análisis, se busca que la normativa sea clara, efectiva y se ajuste a las necesidades y realidades del territorio. La formulación es un proceso que requiere de la participación de diversos actores y la consideración de múltiples aspectos, con el objetivo de sentar las bases para tener finalmente procesos exitosos de renovación

3.1 ALCANCE DEL MACROPROYECTO.

El Macroproyecto Urbano para el Área de Intervención MED Río, Zona Río Centro, conforme a los artículos 63 y 455 del Acuerdo 48 de 2014, incluye dentro de su contenido los siguientes elementos que se desarrollan a partir de:

1. Articulación del Macroproyecto a los planteamientos urbanísticos y modelos de ocupación definidos en los instrumentos de planificación de tercer nivel adoptados y antes de la expedición del Decreto 2053 de 2015, correspondientes a los planes parciales y planteamientos urbanísticos de los API los cuales regulan sus propias disposiciones.
2. Revisión y ajuste de los planes parciales en las Subzonas 1, 2, y 3 para los polígonos Z1_R_10, Z2_R_43, Z2_R_44, Z3_R_11, 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. Incorporación del Plan Especial de Manejo y Protección patrimonial –PEMP- del sector de conservación No. 1 Correspondiente al polígono Z3_C1_1 Barrio prado, adoptado mediante Decreto 2053 de 2015.
4. Integración de las normas urbanísticas para los polígonos de conservación Nivel 3 de los polígonos: Z3_C3_7, Z3_C3_8, Z3_C3_10, Z3_C3_11 y Z3_C3_12, establecidas en el Decreto Municipal 2053 de 2015.
5. Articulación del Plan Especial de Manejo y Protección patrimonial –PEMP- del Cementerio San Pedro, polígono Z1_C3_5, Bien de interés cultural Nacional -BICN- adoptado mediante resolución No. 1590 de 2014 del Ministerio de Cultura y modificado por la resolución Nacional 2953 de 2018, que adopto el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP-.
6. Articulación del Plan Especial de Manejo y Protección para el Hospital San Vicente de Paul, Polígono Z3_C3_6, Bien de interés Cultural Nacional -BICN- adoptado mediante Resolución No. 2635 del 2013 del Ministerio de Cultura.
7. Definición de los lineamientos para la revisión de los instrumentos de Planificación del Macroproyecto.

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_Jerarquia_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_formularse	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_Urbanístico_Ambientado_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation	
11		Planteamiento urbanístico técnico	MRC_S2_F_11_Planteamiento_Urbanístico_Tecnico_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation	
12		Modelo de ocupación - visión estratégica	MRC_S2_F_12_Modelo_Ocupación_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	

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_M RC_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_MR C_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_43_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z2_R_43_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	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 Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z2_R_44_M RC_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_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_44_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z2_R_44_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	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 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	1:2.000
Z3_R_18_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_18_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	02	Retiros	Z3_R_18_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_18_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_18_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z3_R_18_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	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 Z3_R_18_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z3_R_19_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas 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_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_19_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z3_R_19_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	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 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	1:2.000
Z3_R_21_M RC_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_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_21_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z3_R_21_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	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

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	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
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU 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	1:2.000
Z4_R_38_M RC_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
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 y secciones viales	Z4_R_38_MRC_F_02_Proyectos_Viales	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_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_35_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_35_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z6_R_35_M RC_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	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

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	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_car gas_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_matrículas	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 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
	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z1_R_10_MRC_S2_F_08_Planteamiento Urbanístico	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
Z3_R_11_MRC_S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_11_MRC_S2_D_01_Topo_matrículas	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 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 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
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 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_Energia	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 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 la 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
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 y secciones viales	Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	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_Energia	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_car gas_UAU Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_2 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_3 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_4 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_5 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_6	1:2.000
Z3_R_14_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_14_MRC_D_01A_Topo_matricu las Z3_R_14_MRC_D_01B_Topo_matricu las_M	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_14_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_14_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_14_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos 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_Acuedu cto_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
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_2 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_3 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_4 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_5 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_6 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_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
Diagnóstico	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	
	Formulación	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	

1. 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
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 Público
FNG_PEMP_9	1 de 1	Proyectos Estratégicos

Todas las disposiciones consignadas en este decreto, serán aplicables a todos los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel aquí adoptados, manteniendo la prevalencia normativa de los instrumentos de primer y segundo nivel.

Los polígonos del AIEMED Zona Rio Centro que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 2053 de 2015, cuenten con instrumentos de planificación complementaria adoptados, se regirán por las normas urbanísticas con las que fueron adoptados y sus posteriores modificaciones se regirán por las reglas establecidas en el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

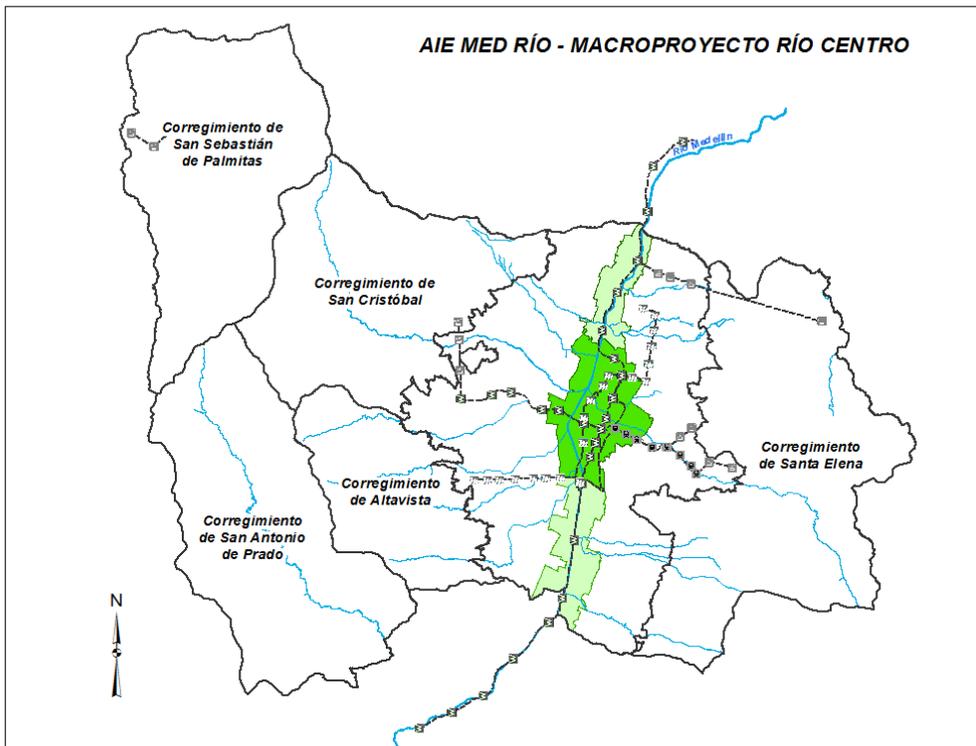


Las fichas normativas correspondientes a los PEMP adoptados y a las normas urbanísticas definidas para sus zonas de influencia (polígonos de Conservación C3), serán revisadas y ajustadas con el fin de que guarden coherencia normativa con los actos de declaratoria, sus PEMP y las disposiciones de este decreto.

3.2 CONFORMACION DEL MACROPROYECTO.

El Área de Intervención Estratégica AIE Macroproyecto Río Centro, se encuentra localizado en la parte centro Oriental del municipio de Medellín, delimitado por la Calle 30 por el Sur en límites con el Macroproyecto Río Sur, por el norte con la Calle 75B y Calle 77 y con el Macroproyecto Río Norte, por el oriente en gran parte con la Carreras 36 y 37, 49 y 46 Con el Macroproyecto Transversalidad Santa Elena y por el occidente con Carreras 65 y 68 y el Macroproyecto Transversalidad Iguaná.

Gráfico 4 – Localización en la ciudad del Área de Intervención Estratégica AIE Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

El Macroproyecto formulado y adoptado mediante el Decreto 2053 de 2015; y modificado posteriormente por los Decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019, comprende al interior de su área de planificación Veintiún (21) polígonos de renovación urbana, dentro de los cuales para cada polígono de tratamiento, en vigencia de los Acuerdos 062 de 1999, 023 de 2000 y 046

de 2006, se formulan nueve (9) planes parciales y en vigencia del Acuerdo 48 de 2014 se formulan Doce (12) planes parciales para un total de veintiún planes parciales adoptados a la fecha.

3.2.1. CONFORMACIÓN DE LAS 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 Río Centro se divide en tres subzonas debido a su complejidad funcional y diversidad morfológica, estas son: Frente del Río (subzona 1); Distrito Medellinnovation (subzona 2) y Centro Tradicional (subzona 3).

Cada subzona está conformada por diferentes polígonos de tratamiento urbanístico, así:

Tabla 1. Conformación de las Subzonas en Río Centro

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

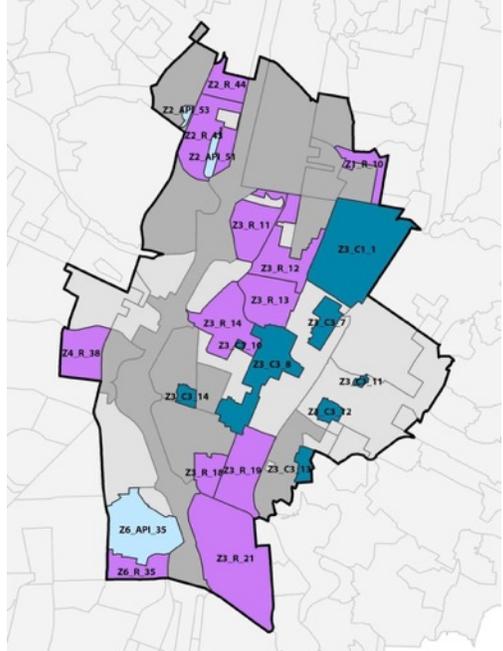
3.2.2. IDENTIFICACION DE LOS INSTRUMENTOS DE TERCER NIVEL.

Comprenden aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes y aquellos que se adoptaron mediante Decreto 2053 de 2015 y son objeto de revisión y ajuste con el presente Decreto para las diferentes Subzonas, tal como lo muestra la siguiente tabla y el mapa 12. Instrumentos de Planificación del Diagnóstico.

Tabla 2. Localización de las áreas de renovación y planes parciales en Río Centro

GENERALIDADES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION EN EL MACRO RIO CENTRO	
Planes parciales formulados con el Macroproyecto y revisados y ajustados con el presente DTS	
	Subzona 1 – Frente del Río
	Z2_R_43 Caribe Fiscalía
	Z2_R_44 Caribe



	Z3_R_19 Barrio Colon Calle Nueva
	Z3_R_18 Calle Nueva
	Z3_R_21 Perpetuo Socorro
	Z4_R_38 Naranjal Makro
	Z6_R_35 Tenche La 30
	Subzona 2 – Distrito Medellinnovation
	Z3_R_10 San Pedro
	Z3_R_11 Chagualo
	Z3_R_12 Jesús Nazareno
	Subzona 3 – Centro Tradicional
Z3_R_13 Estación Villa	
Z3_R_14 San Benito	
<ul style="list-style-type: none"> Delimitación Macroproyecto Tratamientos urbanos sin instrumentos de planificación Instrumentos de planificación aprobados Planes parciales sin aprobación API sin aprobación PEMP sin aprobación 	INSTRUMENTOS FORMULADOS ANTES DEL MACRO RIO CENTRO
	Subzona 1 – Frente del Rio
	Plan Parcial Z2_R_42 Everfit El Progreso Norma: Decreto 224 de 2009 – Vencido en reformulación
	Plan Parcial Z3_R_15 Corazón de Jesús Norma: Decreto 1316 de 2007 - Vencido
	Plan Parcial Z3_R_20 San Lorenzo Norma: Decreto 608 de 2003 y 635 de 2010 - Vigente
	Plan Parcial Z4_R_37 Naranjal y Arrabal Norma: De 1284 2000, 1309 2009 y 1050 2018 - Vigente
	Plan Maestro Z2_API_50 Universidad Nacional - Adoptado y vigente Resolución 238 de 2007
	Plan Maestro Z2_API_52 Transito y SIJIN - Adoptado y vigente Resolución 668 de 2010
	Plan Maestro RIO_API_62 Rio Medellín - Adoptado y vigente Resolución 335 de 2014
	Plan Maestro Z3_API_17 Alpujarra Adoptado y vigente Resolución 335 de 2014 Decreto 708 de septiembre 2 de 2022, por medio del cual se compilan y armonizan las disposiciones de las resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015.
	Plan Maestro Z2_API_51 Fiscalía regional de Antioquia Adoptado y vigente Resolución 335 de 2014
	Plan Maestro Z2_API_53 Departamento de Policía de Antioquia
	Plan Maestro Z3_API_15 Plaza Minorista Resolución 227 de 2014
	Subzona 2 – Distrito Medellinnovation
	Z1_R_9 Sevilla Norma: Decreto 0674 de 2010 - Vigente

	PEMP Z1_C3_4 universidad de Antioquia No requiere PEMP. Aplican las normas urbanísticas del API_14 vigente.
	PEMP Z1_C3_5 Cementerio San Pedro Resolución 1590 de 2014 del Ministerio de Cultura y modificado por la Resolución Nacional 2953 de 2018, que adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-.
	PEMP Z3_C3_6 Hospital San Vicente de Paul Resolución 2635 de 2013 del Ministerio de Cultura adoptó el PEMP.
	Z3_API_14 Universidad de Antioquia
	Z1_API_7 Jardín Botánico Adoptado y vigente Resolución 020 de 2008
	Subzona 3 – Centro Tradicional
	Z3_R_16 Guayaquil Manzana Norma: Decreto 1222 de 2005 Vencido
	Z3_R_16 Guayaquil Polígono Norma: Decreto 1179 de 2007 y 521 de 2018 – Adoptado y vigente
	Torres de la Fuente Norma: Decreto 1026 de 2004 – Vencido y ejecutado
	Paseo de Sevilla Norma: Decreto 0691 de 2004 - Vencido
	PEMP Z3_C1_1 Prado Centro Formulado y adoptado por el Macroproyecto en el año 2015.
	PEMP Z3_C3_10 Casa Natal Francisco Antonio Zea – Sin Formular
	PEMP Z3_C3_11 Palacio Bellas artes – Boston – Sin Formular
	PEMP Z3_C3_7 Parque Bolívar: Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana – Sin Formular
	Z3_C3_12 Paraninfo Universidad de Antioquia, Parque San Ignacio, Iglesia San Ignacio, Claustro, – Sin Formular
	Z3_C3_8 Centro tradicional núcleo originario, – Museo de Antioquia, Plaza de Botero, Plazuela Nutibara, Palacio de la Cultura Rafael Uribe Uribe, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de Veracruz, Edificio Carré, Edificio Vásquez, Estación Medellín Cisneros – Sin Formular

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2023

Dentro del análisis y revisión de los diferentes planes parciales, en los anexos se encuentran las fichas normativas que permiten mostrar, partiendo de la normativa actual desde las inconsistencias encontradas para cada plan parcial, hasta las propuestas y ajustes realizados a cada uno de ellos, en relación con la precisión de áreas útiles, AME y ARO hasta la reconfiguración de las áreas de reparto en función de la actualización de la unificación de las secciones de los proyectos viales para cada unidad de actuación urbanística (**Ver anexo fichas resumen de revisión del diagnóstico**)

La propuesta de formulación del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- de la Subzona 3 Sector 2 Centro Tradicional, que será presentada al Ministerio de Cultura, así como sus fichas normativas, deberá guardar coherencia con los actos de declaratoria y lo dispuesto en este decreto.



3.2.3. APLICACION DEL MACROPROYECTO

La aplicación del presente Macroproyecto adoptado mediante el presente documento técnico y el Decreto por parte de los Curadores Urbanos y el Departamento Administrativo de Planeación se regirá prevalentemente por lo aquí establecido, siguiendo la siguiente jerarquía de las normas urbanísticas:

- Cualquier asunto no regulado por el presente Decreto, le serán aplicables las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014, y luego en lo no definido en dicha norma, se regirá por lo dispuesto en el Decreto Municipal 471 de 2018.
- Los planes parciales vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto y no revisados o ajustados por el Macroproyecto, se regirán por las disposiciones del acto administrativo que los adoptó, así como por las reglas de revisión y ajuste allí determinadas, salvo que los propietarios de los predios se acojan a la nueva reglamentación, según lo establecido por el artículo 464 del Acuerdo 48 de 2014 y en la Ley 2079 de 2021, En caso de inconsistencia entre lo establecido en el presente Decreto y lo regulado en el correspondiente PEMP, aplicarán las disposiciones normativas establecidas en dicho acto.
- A los predios ubicados en tratamiento de conservación, le será aplicable la norma establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- correspondiente, y en lo no regulado por dicha norma, le aplicarán las disposiciones del presente Decreto; en caso de ausencia de norma urbanística le aplicarán las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 y del Decreto 471 de 2018. En caso de inconsistencia entre lo establecido en el presente Decreto y lo regulado en el correspondiente PEMP, aplicarán las disposiciones normativas establecidas en dicho acto.
- Aquellos predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento Área para Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo – API-, que cuenten con instrumento de planificación adoptado les aplicará la norma urbanística establecida en dicho instrumento.
- 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 el Decreto Municipal 471 de 2018.

3.2.4. ARMONIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.

- En aplicación de lo dispuesto en el literal g, del numeral 1, del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a la necesaria armonización entre los instrumentos de planificación complementaria, tiene en cuenta los planteamientos urbanísticos (Modelos de Ocupación) y normativa urbanística vigente de los instrumentos de planificación complementaria.
- En la zona de intersección entre el área de planificación contenida en Decreto 708 de septiembre 2 de 2022, por medio del cual se compilan y armonizan las disposiciones de las resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015 emitidas por el DAP, acogiendo la denominación de Plan Maestro Alpujarra I y II para el Polígono Z3_API_17 aplicarán las disposiciones de dicho Decreto y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- El área de planificación correspondiente al Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Z3_API_18, deberá ajustarse a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, como polígono Z3_CN2_15, de conformidad con el mapa 11. Instrumentos de Planificación Complementaria aquí protocolizado. Hasta tanto no sea ajustado, aplicarán las normas del Planteamiento Urbanístico del API.
- La normativa aplicable al Polígono de Tratamiento Z1_C3_5 Cementerio San Pedro BIC-N Área Afectada y a las denominadas Zonas de Influencia 2, 3, 4, y 5 del PEMP San Pedro, es la definida por el Ministerio de Cultura en las Resoluciones 1590 de 2014 y 2953 de 2018 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. En aplicación de los artículos 13 y 14 de la Resolución 1590 de 2014 de Ministerio de Cultura que adoptó el PEMP, se definieron normas urbanísticas para la zona 6 del área de Influencia del BIC -N con el Decreto 2053 de 2015. No obstante, con la Resolución 2953 de 2018 del Ministerio de Cultura se modificó el PEMP y se precisó el nivel contextual para esta zona 6 del área de influencia; por tanto, en esta revisión se determinó que se reformule la norma urbanística aplicable a esta zona 6 del área de influencia a la luz de la norma nacional vigente en coherencia con lo dispuesto en este decreto.
- Con respecto al polígono Z3_API_14, Facultad de Odontología, se mantendrá la normativa del Planteamiento Urbanístico Integral.

3.3 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MACROPROYECTO

El Acuerdo 048 de 2014, POT para Medellín, en su artículo 457 estableció una serie de objetivos y estrategias temáticas para los macroproyectos, las cuales se constituyen en las determinantes para la formulación de dichos instrumentos desde el POT.

A continuación, se presenta como es desarrollado cada uno de los objetivos temáticos y como se aplicaron cada una de las estrategias en la formulación de las subzonas en las cuales se divide este macroproyecto.

Tabla 3. Objetivos, estrategias y acciones del macroproyecto Río Centro.

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES			
	Objetivo 1	Consolidar un sistema de redes ecológicas como elemento articulador de los valores ambientales y paisajísticos de la ciudad – río y borde	El macroproyecto define un sistema de espacio público que complementa la estructura ecológica de la ciudad y se articula con el Río Medellín	
	Estrategias	i. Integrar el sistema hídrico, geográfico, los espacios públicos existentes y propuestos y el sistema de movilidad.	i. El subsistema de espacio público es una malla que se articula con el sistema hidrográfico y de movilidad de la ciudad. ii. Las obligaciones urbanísticas están determinadas por el planteamiento urbanístico para obtener un subsistema articulado de espacio público y movilidad para todos los suelos de renovación urbana.	
	Objetivo 2	Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos	i. Se formula un planteamiento urbanístico en función de los corredores de transporte y de los sistemas públicos, que respeta la estructura urbana existente y propone nuevos elementos de articulación para conseguir una ciudad continua y compacta. El modelo se concreta en parte, por unas normas volumétricas, específicas y de perfil urbano que regulan la disposición de los paramentos frente a las vías, las alturas en relación al vacío, el manejo del zócalo urbano.	
Estrategias	i. Implementar y ajustar a las condiciones de cada macroproyecto, 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.	ii. Se definen criterios para las secciones públicas que incluyen dimensiones de zonas verdes, y anchos mínimos de sección de acuerdo con las jerarquías viales. Acorde con la función que cumplen las vías como parte de la estructura ecológica, se diferencia el manejo de la sección basado en los principios del urbanismo ecológico. iii. Se identifican nuevas redes de movilidad no motorizada iv. Los sistemas públicos definidos por el macroproyecto están asociados a las vías y de acuerdo con su jerarquía se precisa la mixtura de usos. v. La norma de aprovechamientos urbanísticos del POT se trabaja en detalle a través del reparto por polígonos (planes parciales) y asociada a las normas volumétricas, específicas		

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
			y del perfil urbano general para conseguir la ciudad compacta y con urbanismo de cercanía que se busca tener en los suelos de renovación urbana	
	Objetivo 3	Recuperar los valores ambientales de los márgenes del Río Medellín como elemento principal de una cuenca urbanizada.	Se establecen determinantes desde el macroproyecto para el polígono de tratamiento Río_API_62.	
	Estrategias	Establecer lineamientos de intervenciones ambiental a través del proyecto "Parques del Río Medellín"	Se establecen lineamientos desde la resolución 335 de 2014 que adopta que el API del río.	
	Objetivo 4	Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del río.	Se genera una propuesta de Estructura Ecológica Complementaria que se articula con los procesos de crecimiento urbano vertical y fortalece los procesos ecológicos que alberga la Estructura Ecológica Principal. Se brindan las bases físicoespaciales para el mejoramiento de la calidad ambiental en el área del Macroproyecto a partir de la red ecológica complementaria propuesta, articulada con los espacios públicos propuestos y existentes, con áreas verdes asociadas a movilidad, y con el reconocimiento de áreas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y de movimientos en masa. Se establecen lineamientos para potenciar el desarrollo cultural de la población como elemento de transformación social y urbanística, desde la apropiación paisajística de un entorno donde se articulan los elementos naturales con elementos de carácter patrimonial.	
	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	i. Reconocimiento de los determinantes dados por la EEP como oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. ii. Adecuación del modelo de ocupación urbano propuesto por el Macroproyecto para fortalecer y articular la conectividad ecológica con futuros desarrollos inmobiliarios. iii. Reconfiguración de los espacios abiertos (públicos y privados) para el fortalecimiento de los servicios ecosistémicos.	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
			iv. Fortalecimiento de los procesos ecológicos desde las nuevas edificaciones.	
	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	Se realiza trabajo conjunto con la secretaria de medio ambiente para identificar los equipamientos asociados al PGIRS.	
	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	i. se realizan acciones con la secretaria de medio ambiente quien lidera el PEGIRS ii. Dentro del PGIRS se identifica la posible localización de acopios de residuos, se establecen criterios; sin embargo, siempre deberán localizarse sobre espacio público y mitigando los impactos sobre los usos del suelo permitidos desde el POT.	
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS				
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS	Objetivo 1	Promover los valores de convivencia ciudadana, arraigo, apropiación y permanencia de los habitantes, como fundamento para la sostenibilidad social, económica, urbanística y ambiental	Se protege la permanencia de las actividades económicas productivas al interior del macroproyecto fundamentada en una norma del POT que permite aprovechamientos transitorios para las industrias que permanezcan en los territorios de los macroproyectos	
	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	i. Se realizan mesas de diálogo y discusión alrededor de los macroproyectos urbanos ii. Se realizan las sesiones informativas sobre los planes parciales al interior de los macroproyectos por convocatoria pública y se responden desde el DAP las inquietudes y preguntas relacionadas con el futuro desarrollo de estos territorios. Esto se hace en el marco de la Ley 388 de 1997	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
		iii. Desarrollar la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios, como determinantes del desarrollo del macroproyecto	ii. Se establece una política de vivienda para la protección de los habitantes menos favorecidos. iii. Se permite la permanencia de las actividades económicas actuales aun cuando las unidades de actuación urbanística se desarrollen. iv. se establece como principio principio Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas por parte del Distrito la cual será de obligatorio cumplimiento para el operador urbano.	
	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.	Se establecen condiciones para el pago de obligaciones VIP en sitio, además del mantenimiento de las actividades económicas existentes.	
	Estrategias	i. Permitir actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario.	i. En los repartos de los polígonos al interior de los macroproyectos se dispone el pago de obligaciones VIP Y VIS. Esta puede hacerse vía pago de derechos fiduciarios, construcción de unidades de vivienda o calificación de suelo. La normativa asociada a los macroproyectos se diseña para que se utilicen las tres posibilidades además de garantizar siempre que haya VIP Y VIS dispuesta en sitio	
		ii. Establecer la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas. iii. Garantizar el obligatorio cumplimiento del 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.	ii. La política es responsabilidad del municipio de Medellín. Los macroproyectos se formulan con base en el reconocimiento de la población actual y de actividades económicas existentes. iii. Se garantiza la permanencia de la industria aun cuando la UAU en la que se encuentra, se desarrolle. Se disponen en el planteamiento urbanístico, los sistemas públicos como mitigaciones de los impactos y se establecen condiciones de adaptación de la nueva vivienda. Para esto se construye un protocolo ambiental sobre información secundaria. iv. Se identifican las actividades económicas existentes.	
	Objetivo 4	Conformar un territorio resultante de la construcción conjunta,	Se realizan ejercicios pedagógicos en los que las comunidades entiendan que se trata de una escala de planificación	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
		articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.	y no de proyecto, que garantiza la disposición de los sistemas públicos de la ciudad y habilita la norma para el suelo de propiedad privada	
	Estrategias	<p>i. Formular programas y proyectos en función de “educar para exigir” capacitar a las comunidades en los temas de Ordenamiento de sus territorios.</p> <p>ii. Establecer espacios de construcción conjunto en la etapa de formulación y la implementación de proyectos específicos derivados del macroproyecto</p>	<p>i. Se acompañan las mesas de pactos de ciudad; asimismo, se realizan mesas temáticas en relación con los macroproyectos.</p> <p>ii. En la etapa contenida en el presente documento técnico de soporte, los macroproyectos no llegan a la etapa de implementación del mismo; sin embargo, si se dejan lineamientos para el operador al momento de implementación de los proyectos derivados del macroproyecto.</p> <p>iii. Se llega a la escala de reparto por polígono y se definen las unidades de actuación urbanística en función de tener unas áreas de gestión asociada que van desde los 1.000 m2.</p> <p>iv. Para dar a conocer esta distribución de UAU se realizan las sesiones informativas de los planes parciales al interior de los macroproyectos.</p> <p>v. Se publica en la página web del municipio la información de cada plan parcial y el planteamiento urbanístico propuesto además de la ficha de cada UAU.</p>	
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS				
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS	Objetivo 1	Integrar el río con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.	Se define un sistema de espacio público que articula los sistemas de quebradas, así como los principales sistemas viales transversales y longitudinales que se conectan con la media ladera y el borde.	
	Estrategias	<p>i. Definir un sistema de espacios públicos, equipamientos y de movilidad articulado y en relación a los sistemas estructurantes de ciudad.</p> <p>ii. Cada macroproyecto deberá establecer una estructura urbana con base en los elementos naturales existentes y los sistemas artificiales viales, de</p>	<p>i. Se complementa el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro general y local definido desde el POT.</p> <p>ii. La estructura urbana se establece a partir del Río, las quebradas, los sistemas de movilidad y el patrimonio que se articulan con la estructura ecológica de ciudad, bajo altos estándares urbanísticos dando continuidad a los sistemas públicos.</p>	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
		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.	Se define un sistema público que articula la ciudad existente con la nueva ciudad como parte de los procesos de renovación, se establecen estrategias de articulación.	
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se complementa el Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. Ver mapa 1 de formulación subzonas 1 y 3. ii. Se caracterizan desde las categorías del POT y desde la vocación cada uno de los espacios públicos en relación con el planteamiento urbanístico del macroproyecto. iii. Se establecen condiciones para la potenciación del paisaje a través de la disposición de los sistemas públicos asociados a las categorías de las vías incorporadas al sistema de ciudad (ver plano 3 formulación subzonas 1 y 3). iv. Se formula el PEMP del barrio prado centro y del centro tradicional. v. Se identifican los proyectos detonantes de la transformación que se encuentran en el plano 9 de formulación subzonas 1 y 3. 	
	Objetivo 3	Facilitar y promover una gestión del suelo eficiente y equitativo de los macroproyectos	Se analiza la tenencia del suelo, las condicionantes de gestión y las condicionantes financieras para facilitar la gestión asociada del suelo a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios	
		i. El sistema de gestión del macroproyecto deberá desarrollar y reglamentar la	i. Se delimitan las unidades de actuación urbanística para cada uno de	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
		<p>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. Redistribuir los aprovechamientos y las densidades habitacionales al interior del macroproyecto sin superar los topes máximos establecidos por el POT.</p>	<p>los planes parciales con un promedio de área de 1.000 m2</p> <p>ii. Se realiza reparto a escala general con el fin realizar la redistribución de aprovechamientos y densidades entre polígonos que permitan la mejor norma y las mejores condiciones financieras para cada polígono.</p> <p>iii. Se disponen de acuerdo con el planteamiento urbanístico las obligaciones que se pagarán en sitio con el fin de tener una estructura final de la ocupación en relación con el vacío que permita lograr el equilibrio funcional de estas áreas.</p> <p>iii. Se construye un modelo de gestión que promueve a la compra de derechos de construcción para alcanzar el equilibrio financiero de los desarrollos urbanísticos.</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	Se establece un sistema público para todo el macroproyecto incluyendo los otros tratamientos urbanísticos adicionales a la renovación urbana.	
		<p>i. Dotar el área del macroproyecto de espacio público y equipamientos de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.</p> <p>ii. Establecer actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.</p> <p>iii. Dotarse de infraestructura local, establecer áreas para la protección de la población nativa, generar programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.</p>	<p>i. Se define un sistema público que articula los sistemas de escala de ciudad con los sistemas más locales, localizando pequeños espacios públicos de escala barrial.</p> <p>ii. Se definen programas y se describen nuevas posibilidades de tipologías de vivienda adicionales a las consignadas en el POT con fin de generar nuevas oportunidades económicas y de vivienda para los residentes.</p> <p>iii. Al presentarse en el planteamiento urbanístico la malla de los Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro se garantiza una equilibrada distribución de los mismos no sólo en función de los nuevos desarrollos sino de todo el territorio.</p>	
	Objetivo 5	Mejorar la calidad ambiental, urbanística y de movilidad de la franja del río Medellín – Aburrá.	Se realizan estudios complementarios y de detalle sobre el corredor del río y el área del macroproyecto.	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
	Estrategias	<p>i. Re-ordenar la movilidad, conformare nuevos espacios públicos y consolidar de una red ecológica.</p> <p>ii. Establecer el sistema de equipamientos complementarios al sistema público del corredor del río Medellín</p> <p>iii. Establecer lineamientos de intervenciones físico-espaciales a través del proyecto “Parques del Río Medellín”</p> <p>iv. Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río, regenerando las áreas deterioradas para nuevas actividades con mayor diversidad de usos y promoviendo una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativo.</p>	<p>i. Se reconfiguran las secciones viales o se redistribuyen según las posibilidades de transformación en función de los nuevos desarrollos, de la disposición de los sistemas de transporte público y de las características espaciales requeridas para una vida de primer piso y el favorecimiento de los modos de transporte no motorizados.</p> <p>ii. Se establecen necesidades de complemento del sistema vial que soporte los nuevos desarrollos urbanísticos.</p> <p>iii. A través del API_62, resolución 335 de 2014 se establecen los sistemas de equipamientos complementarios al río y los lineamientos para las intervenciones físico espaciales; el macroproyecto retoma dichas condicionantes.</p> <p>iv. Se potencian los suelos de renovación urbana de la ciudad siendo los más importantes los suelos con frentes de agua sobre <i>Parques del Río</i>, en los cuales se promueve una alta mixtura, priorizando siempre en el corredor del río la localización de nuevas viviendas.</p>	
	Objetivo 6	Convertir la franja del río en la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.	Se fundamenta en la responsable mezcla de usos sumado a la promoción de la localización de nueva vivienda sobre el corredor del río que se soporta en el sistema público del macroproyecto.	
	Estrategias	<p>i. Promover la construcción del proyecto “Parques del Río Medellín” como detonante del desarrollo</p> <p>ii. Incorporar nuevos 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</p>	<p>i. Se constituye como el principal proyecto detonante de la transformación del macroproyecto.</p> <p>ii. Se establecen nuevos equipamientos localizados sobre el corredor del río, particularmente en los puntos de articulación entre Parques del Río y los sistemas públicos de los macroproyectos.</p> <p>iii. Se establece un sistema público que promueve la responsable mezcla de usos y que ayuda a la transición de los usos de las zonas industriales que tienen un mayor impacto en relación al nuevo uso que aparece que es la vivienda.</p>	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
		generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normativas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo.		
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN				
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.	Se realizan trabajos conjuntos con EPM para la el modelo conceptual y de prestación de servicios públicos sobre los suelos de renovación urbana en la ciudad localizados en las áreas de los macroproyectos de río.	
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> i. Realizar un plan de proyección de redes, acordes a los desarrollos previstos en cada macroproyecto. ii. Realizar gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión. iii. Establecer posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se realiza el modelo conceptual de energía, acueducto y alcantarillado para el macroproyecto. ii. Se realizaron gestiones con EPM quien realizo los modelos conceptuales de servicios que le permitieron prever a futuro obras y posibles incrementos tarifarios con el fin de garantizar la prestación de los servicios. iii. Se realizaron mesas de trabajo con los gremios agencias internacionales, EPM entre otros con el fin de evaluar alternativas de financiación de las redes. 	
	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	Se definen los alcances y naturaleza del operador urbano como la base para la gestión del suelo, la gestión asociada y las actuaciones público privadas al interior del macroproyecto.	

	OBJETIVOS ESTRATEG.	MACROPROYECTOS MEDRÍO	ACCIONES DEFINIDAS POR LAS SUBZONAS 1 Y 3	ACCIONES DEFINIDAS PARA LA SUBZONA 2
	Estrategias	i. Formular operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas. ii. Establecer mecanismo de administración de las comunidades. Detallar la aplicación de los instrumentos de gestión al interior del macroproyecto.	i. Se realizaron acciones conjuntas con la agencia de paisaje y patrimonio, así como APP para identificar algunos proyectos iniciales que puedan ser liderados por dichas entidades. ii. Se detallan los instrumentos, así como la importancia de la constitución del operador urbano para la una gestión exitosa del macroproyecto.	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

3.3.1. OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO

3.3.1.1 OBJETIVO GENERAL DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

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.

3.3.1.2 OBJETIVO GENERAL DE LA SUBZONA 1.

Consolidar la centralidad metropolitana conformando un espacio de integración ciudadana, articulado al proyecto Parques del Río, 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, introduciendo la oferta de vivienda en los suelos de renovación, para distintos estratos sociales como complemento de los servicios

3.3.1.3 OBJETIVO GENERAL DE LA SUBZONA 2.

Contribuir al desarrollo del corredor del río Aburrá epicentro del espacio público metropolitano articulado a la red de espacios de uso público conectados, permeables y continuos, dotados de infraestructuras inteligentes, con la integración de los modos de transporte y una alta calidad espacial del hábitat con la oferta de servicios especializados que promuevan y consoliden el ecosistema altamente flexible y adaptable al desarrollo económico integral, sostenible y equitativo de ciudad.

3.3.1.4 OBJETIVO GENERAL DE LA 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.

3.3.1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN PARA LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3.

De acuerdo al modelo de ocupación para la Subzona 1, 2 y 3, el Macroproyecto define como objetivos específicos los siguientes:

- 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.
- PROYECTAR LA RENATURALIZACIÓN/POTENCIAR EL TEJIDO VERDE articulando el espacio público del POT que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto Parques del Río y los nuevos espacios públicos propuestos.
- 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. Se pretende bajar el impacto del transporte en vehículo particular con una buena oferta de transporte público integrado por diferentes modos, con la oferta de espacio público de calidad, con el fortalecimiento de las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones.
- VINCULAR LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS A PARQUES DEL RÍO reconociendo los puntos de contacto con este proyecto como áreas clave para dinamizar proyectos o consolidar oferta de equipamientos que permitan fortalecer unas transversalidades entre ambas márgenes del río y fortalecer la oferta de Parques del Río.
- RENOVAR Y RECICLAR, siendo estas las acciones más importantes porque están asociadas al desarrollo del Frente del Río en función de la transformación y la densificación de los suelos poco densos y, a la recuperación del Centro Tradicional dándole valor a la estructura urbana, al patrimonio y a las edificaciones de arquitecturas de valor que allí se localizan.

3.3.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MACROPROYECTO PARA LA SUBZONA 2.

En la subzona 2, denominado el Distrito de Ciencia tecnología e innovación denominado Distrito Medellininnovation, se definen los siguientes objetivos específicos:

Objetivos específicos para el Sistema Público y Colectivo

1. 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 Medellininnovation 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 específicos 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.

4 APUESTAS PARA LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3 DEL MACROPROYECTO DESDE EL ACUERDO 48 DE 2014

El Macroproyecto para la zona Río Centro del Área de Intervención Estratégica MED Río, tiene como objetivo 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 y 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 reconozca 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) Consolidar el espacio público como elemento estructurante del territorio integrando la Estructura Ecológica Principal y los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.
 - d) Desarrollo más intenso sobre los corredores de transporte público/fortalecer la oferta de actividad alrededor de las estaciones de los sistemas de transporte masivo.
 - e) Manejo cuidadoso de los recursos favoreciendo la compatibilidad con la disposición de las densidades mayores permitidas en los suelos asociados al río.
 - f) Favorecer el desarrollo de la vivienda como la base de la vida de una ciudad.
 - g) Ofertarles a las actividades económicas una alternativa de desarrollo en la ciudad, en armonía con el entorno y en el respeto de los protocolos ambientales para favorecer la coexistencia con otros usos.
 - h) 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.

4.1.1 APUESTAS DE OCUPACIÓN DESDE EL MACROPROYECTO

El macroproyecto Río Centro se formula para el área central del territorio municipal y si bien por su complejidad se divide en tres subzonas (Frente del Río, Distrito *Medellinnovation* y Centro Tradicional), se definen unas apuestas territoriales específicas y en común que se constituyen en retos encaminados a la renovación urbana del área central de la ciudad para 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 urbana para tener las mayores densidades en los suelos planos y servidos que están dispuestos sobre ambas márgenes del río. La apuesta por habitar la ciudad central favoreciendo la vivienda articulada a las actividades económicas, educativas, culturales e institucionales.

Integración al río como elemento estructurante del espacio público y de la movilidad

El proyecto *Parques del Río* que le apunta a la reorganización de la movilidad, a la generación de espacio público que integre el río al subsistema de espacio público efectivo de la ciudad y a la recuperación ambiental de la principal fuente hídrica del valle, es la intervención que estructura el proceso de renovación, recuperación y reutilización de la ciudad del área central. El río como factor de calidad urbana, articulador de las conexiones entre ambas márgenes y propiciador de desarrollo de nuevos frentes de agua habitados.

Una nueva movilidad

La apuesta por una movilidad que privilegia los modos de transporte no motorizados y al transporte público, asociada a una ocupación más compacta y por lo tanto más eficiente y que se soporta en el mejoramiento del espacio público para favorecer los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

El espacio público que estructura e integra

El espacio público proyectado como un sistema articulado que integra y conecta los barrios, los sectores y la totalidad del área central. Un espacio público pensado desde lo ambiental, desde el confort y que se integra a los sistemas de transporte público y asume vocaciones en relación a la disposición de los usos en el territorio. El espacio público no se entiende como la solución del vacío sino como la estructura que vertebra y articula el territorio en una apuesta por la complejidad urbana.

La vivienda como soporte de la actividad urbana

La vivienda se asume como el uso que está en la base de la vida urbana garantizando la presencia 24/7 en el área central. El modelo le apuesta a tener las densidades a tope en el área central para que la vivienda esté siempre presente con diversidad de oferta y apuntándole a la cohesión social con ofertas de vivienda para todos los estratos socioeconómicos y la disposición en sitio de la vivienda de interés prioritario –VIP–.

Propiciar espacios para la revitalización y diversificación económica

Intervenir el territorio desde lo funcional para propiciar la creación de una plataforma para la llegada de actividades económicas asociadas al conocimiento, investigación, tecnología aprovechando la presencia de las principales universidades, de la red *Univerciudad*, de los centros de investigación hospitalarios y de los principales hospitales de la región. La eficiencia en la movilidad, la mejor conectividad, la eficiencia en las redes de infraestructura, un sistema de espacio público de calidad, la mejora en las condiciones ambientales y la posibilidad de vivir en este territorio con oferta de nueva vivienda, hacen que las actividades económicas existentes se revitalicen y que lleguen nuevas actividades que se aprovechan de los factores de localización favorables.

Gestión asociativa

Formular todos los instrumentos de tercer nivel como los Planes Parciales, los Planes Maestros y Planes Especiales de Protección Patrimonial para facilitar la gestión de los agentes

privados. La gestión asociativa posterior se limita a la gestión por Unidades de Actuación Urbanística en el caso de los planes parciales, facilitando acuerdos e iniciativas al hacerse entre los propietarios de una unidad y no de todo un polígono.

Protección a actividades y moradores

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 Río Centro.

El centro en el centro

El Centro es una subzona del macroproyecto Río centro, pero es 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 traer de nuevo la institucionalidad, a fortalecer y diversificar la oferta de vivienda y a activar el patrimonio pone a esta zona en el CENTRO de las apuestas por el impacto que tiene en la configuración de la centralidad metropolitana del Siglo XXI vinculada al Río Medellín.

4.1.2 METODOLOGÍA DE LA FORMULACIÓN DEL MACROPROYECTO

La metodología para la formulación retoma la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial con un énfasis particular en la definición de los sistemas públicos apuntando a tener un modelo de ocupación-planteamiento urbanístico integral para toda el Área de Intervención del Río.

Las áreas que conforman la subzona 1 Frente del Río, son en gran parte suelos de renovación urbana con posibilidad de introducir vivienda, que se afianza en los servicios complementarios, hoy ya presentes, entre ellos el Centro administrativo La Alpujarra, el centro de negocios y exposiciones Plaza Mayor, el principal mercado de la ciudad Plaza Minorista y las grandes universidades. Es un área que por la infraestructura y la oferta de servicios requiere de un trabajo importante para localizar allí las densidades identificadas por la norma para que sea habitada de forma permanente y contribuya a la compacidad urbana.

Las áreas que conforman la subzona 2 Centro Tradicional 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 comerciales. Requiere de una recuperación integral que se enfoca en tres procesos clave desde lo físico espacial: 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.

La subzona 3, establece criterios similares a la Subzona 1, con la diferencia que allí se encuentra gran parte de las áreas patrimoniales de la ciudad, además de vocaciones educativas y de salud, considerando que el sistema público y colectivo pretende integrar y articular las edificaciones de calidades culturales, arquitectónicas y paisajísticas con el sistema público, el espacio públicos además de darle un mayor protagonismo a los equipamientos de gran carácter en la centralidad metropolitana de la ciudad

Como en todos los procesos urbanos en los que el objetivo es recuperar, es importante iniciar por intervenciones desde lo público. A mediano plazo, será el ejercicio conjunto de las acciones privada y pública lo que dará un viro a la situación, pero resultará difícil que los particulares tomen decisiones de inversión si el conjunto de calles, plazas y espacios libres en general no constituye un escenario atractivo, dotado de la calidad urbana que ahora se echa de menos.

Dentro de estos objetivos, apuestas y estrategias se pretenden considerar los siguientes criterios para su desarrollo:

1. **Reconocimiento de las preexistencias:** El punto de partida para la formulación de los macroproyectos es la identificación de las características del territorio fundamentadas en las restricciones por amenaza y riesgo, la disposición de la estructura ecológica, de los sistemas públicos y colectivos, la lectura del estado de los sistemas de ocupación, el análisis de la tenencia del suelo y la verificación de la situación inmobiliaria.
2. **Formulación de estudios técnicos complementarios para fundamentar la formulación de los modelos de ocupación-planteamientos urbanísticos asociados a los planes parciales al interior de los macroproyectos:**
 - a. **Subsistema de servicios públicos:** se construye un modelo conceptual para resolver las redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas en función de los nuevos desarrollos asociados a los planes parciales formulados con el macroproyecto. Este modelo se hace en conjunto con EEPPM en un trabajo asociado para prever las futuras demandas de la renovación y la gestión de las nuevas redes.
 - b. **Subsistema de movilidad:** se realiza un estudio de movilidad para los tres macroproyectos del río que permite determinar las precisiones en la asignación de las franjas funcionales de las vías existentes de acuerdo a los sistemas de movilidad y de las demandas de los nuevos desarrollos, además de prever nuevas vías en caso de que los futuros desarrollos lo requieran.
 - c. **Estudio ambiental.** Considerando los usos actuales asociados a las actividades industriales y económicas predominantes en la zona, que condicionan la transformación de la zona, principalmente a usos como la vivienda, se realiza un estudio ambiental con el fin de determinar las condicionantes de ocupación de los suelos principalmente industriales del macroproyecto.
3. **Definición de lo público: sistema de espacio público general.** A partir del reconocimiento de la estructura de espacio público existente y de las propuestas del POT, se define el sistema estructurante de espacio público para el área de intervención articulada con los modelos-planteamientos del macroproyecto Río Centro y los planteamientos de borde en límite los demás macroproyectos del Río
Se incorpora el espacio público conformado por el proyecto de *Parques del Río* articulando a esta propuesta el espacio público dispuesto sobre los ejes principales consolidando así el sistema general de ciudad. Son estos ejes los que conforman la malla general de espacio público integrando los elementos de la estructura ecológica, los espacios públicos

existentes al tiempo que se articulen los sistemas de transporte y el sistema estructurado o de ocupación.

4. **Definición de lo público: sistema de espacio público local.** Dispuestos los sistemas principales generales y buscando obtener una malla de espacio público principal equilibrada, articulada y continua, se analiza la condición de los espacios públicos de segundo orden o/y local en el territorio del macroproyecto y se prioriza la localización de algunas áreas para espacio público en los polígonos de renovación urbana. Se resuelve desde la metodología que estos espacios públicos se asocien a los bienes patrimoniales y los equipamientos que se dispongan al interior de las manzanas, tratando de estructurar un sistema de parques de barrio que equilibren el desarrollo del suelo privado con los nuevos aprovechamientos.
5. **Identificación de los elementos inamovibles: las Áreas de Manejo Especial (AME).** El tercer paso de la metodología fue el de identificar las Áreas de Manejo Especial localizadas al interior de los polígonos de renovación urbana sujetos a formulación de plan parcial en el área de planificación. Las AME se clasifican en dos categorías y corresponden a las preexistencias que por su normativa y nivel de consolidación se excluyen del ejercicio de reparto de los planes parciales.
6. **Definición de un modelo de ocupación-planteamiento urbanístico con base en los aprovechamientos básicos del Plan de Ordenamiento Territorial, el Sistema Público y Colectivo y las AME identificadas.** En esta etapa se determinan los sistemas privados en función del Sistema Público y Colectivo construyendo un modelo de ocupación acorde a las generalidades expuestas en el subcapítulo 5.1. Generalidades del Documento Técnico de Soporte. Este ejercicio es una verificación de la edificabilidad posible para cada uno de los polígonos en relación con el espacio público, a las alturas resultantes y el manejo del primer piso. Es un ejercicio que inicia en planta y se verifica en secciones, imágenes tridimensionales e implica constatar la relación entre las cargas que se generan por obligación y los beneficios representados por la edificabilidad. De esta etapa se concluye cómo ajustar la disposición de detalle del Sistema Público y Colectivo, cómo manejar las secciones viales y cómo disponer la ocupación privada.
7. **Convocatorias públicas para la participación democrática alrededor de los macroproyectos:** Se inicia un proceso en paralelo de la formulación de los macroproyectos para difundir sus objetivos y estrategias, hacer pedagogía sobre lo que se pretende formular para los suelos alrededor del río y sensibilizar a la comunidad, así como las organizaciones civiles, gremios, academia y comunidad.
8. **Modelo de ocupación- planteamiento urbanístico por polígono de tratamiento y determinación de unidades de actuación urbanística (UAU) en función de la optimización de la gestión.** En esta etapa con una prefiguración de la ocupación y disposición del Sistema Público y Colectivo y con base en el análisis de la tenencia del suelo y de la situación predial, se delimitan las UAU. Este ejercicio tiene como premisa tener unidades que correspondan a una manzana completa o en su defecto a una parte de ella cuando estas son muy grandes, que agrupen la menor cantidad de propietarios y de área posible para facilitar una gestión asociativa del suelo más eficiente.
9. **Verificación de la correlación de la propiedad del suelo con la integración de predios y la disposición del Sistema Público y Colectivo.** En esta etapa se detalla el modelo de ocupación-planteamiento urbanístico por unidad de actuación urbanística y se revisa la coherencia de este modelo-planteamiento con la totalidad del polígono y del macroproyecto. En esta etapa se calcula el reparto de cargas y beneficios que 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). Esto tiene como finalidad que los propietarios de suelo localizado en los polígonos de renovación a formular tengan establecidos los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas de acuerdo con el sistema reparto equitativo de cargas y beneficios.

- 10. Sesiones de información pública, citación a propietarios y vecinos:** Se convocan a los propietarios del suelo de los planes parciales al interior de los macroproyectos del río para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. De estas sesiones se derivan las inquietudes, observaciones y recomendaciones de la comunidad, entregadas por escrito dando respuesta oficial a estas desde el Departamento Administrativo de Planeación. Al mismo tiempo se estructura una estrategia de atención al público continuada con horarios y técnicos encargados de recibir a propietarios y vecinos.
- 11. Simulación urbanístico-financiera y aplicación de los instrumentos de gestión del POT:** en cumplimiento del numeral 1.3 del Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Nacional 1077 del 2015, la simulación financiera hace parte de la presentación de la estrategia de gestión y financiación de los planes parciales. En este sentido, la simulación financiera tiene dos objetivos, por un lado, evidenciar que del ejercicio inmobiliario se obtienen los recursos suficientes para asumir las obligaciones urbanísticas exigidas por la norma aplicable; por otro lado, dicha simulación permite demostrar que el ejercicio inmobiliario genera utilidades, dándole viabilidad financiera al territorio. Dicho de otra manera, para comprobar que el modelo de ocupación-planteamiento urbanístico y el reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto para los planes parciales sean el soporte de una operación inmobiliaria con factibilidad y utilidad de mercado; se estructura, para el caso de Río Centro la simulación financiera a escala de polígono de tratamiento de renovación urbana y por unidad de actuación urbanística. La simulación financiera implica hacer ajustes al reparto y por lo tanto al modelo de ocupación-planteamiento urbanístico hasta obtener una entrega de espacio público y vías nuevas o adecuaciones con miras al mejoramiento de la capacidad de soporte del territorio, al tiempo que se viabilice el ejercicio inmobiliario con miras a concretar el proceso de renovación del río.
- 12. Normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general:** uno de los principales elementos a resaltar en la formulación de los macroproyectos es el diseño de una norma de detalle para verificar los efectos de la ocupación y la relación de los volúmenes construidos con el espacio público (relación lleno y vacío) y el modelo de ocupación-planteamiento urbanístico propuesto. Se trata de normas específicas que permiten concretar un desarrollo armónico, equilibrado, respetuoso del paisaje y articulado al espacio público existente y propuesto.

4.2 MODELO DE OCUPACIÓN

El Área de Intervención Estratégica del Río corresponde a una Actuación Urbanística Integral que se desarrolla a través del instrumento de macroproyecto en aplicación de lo dispuesto por la Ley 388 de 1997. Corresponde al corredor del Río Medellín y su área de influencia y se caracteriza porque allí se disponen todos los suelos con tratamiento de renovación urbana siendo el área en la que se concreta el proceso de transformación de los suelos localizados en las zonas planas del valle. A su interior, se reconocen porciones del territorio con

características homogéneas desde la estructura urbana y desde la dimensión socioeconómica por lo que se divide en tres zonas: Río Norte, Río Centro y Río Sur.

La Administración Municipal desarrolla esta área de intervención estratégica con la formulación de los macroproyectos del río que son tres (3), correspondiendo cada uno a las zonas identificadas. El macroproyecto es el instrumento de planificación complementario de segundo nivel que establece el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala.

Esto permite que el POT se precise para lograr concretar el Modelo de Ocupación Territorial definido, es decir, que se construya una relación de integralidad entre el nivel general y conceptual y los proyectos urbanos formulados, priorizados y ejecutados por la ciudad.

Además, la formulación de los macroproyectos del río es la oportunidad de reflejar la dimensión metropolitana y regional, ya planificada a través de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial 2006 (AMVA, 2006) y el Plan director Bio 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011), porque permiten articular el sistema territorial general con diversos niveles de planeación y autoridad territorial.

Es precisamente en las DMOT, Acuerdo metropolitano 15 de 2006 en las que como parte del modelo de ocupación, se identifican tres grandes centralidades en el Área Metropolitana dispuestas sobre el estructurante del valle que es el río Aburrá (Medellín). De las tres, la denominada Centralidad Metropolitana corresponde a la zona Río Centro y es clasificada como una centralidad de jerarquía regional por la oferta de servicios y usos institucionales con un importante frente de agua sobre el río, además de incluir el centro tradicional de la ciudad de Medellín. Por sus características y por estar allí localizados equipamientos de escala regional y metropolitana trasciende también, como centralidad de la región.

El Modelo de ocupación buscará una centralidad con oferta de actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute, con una recuperación integral enfocada en tres procesos clave desde lo físico espacial: intervenir el espacio público, reordenar la movilidad e impulsar la vivienda con el fin de habitar nuevamente el lugar planificado, a través del desarrollo de Modelo de Ocupación del Macroproyecto AIEMED RIOCENTRO. El modelo de ocupación del macroproyecto se formula para tener un espacio de integración ciudadana, basado en la reconversión de los frentes de agua sobre el río y en la recuperación de las condiciones urbanas de calidad para el centro tradicional, 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 para distintos estratos sociales como complemento de los servicios. Como proyecto urbano se buscará una centralidad urbana con oferta de actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute. Ver mapa 05 de la formulación: Planteamiento Urbanístico.

Las acciones y actuaciones que constituyen el macroproyecto están orientadas a consolidar la centralidad metropolitana introduciendo vivienda y mejorando los sistemas públicos articulados al proyecto *Parques del Río*.

4.2.1 MODELO DE OCUPACION PARA CADA SUBZONA

Subzona 1. Frente del Río. El modelo de ocupación de la Subzona 1, se orienta a la configuración de un espacio de integración ciudadana, permitiendo la introducción de vivienda en suelos de renovación como factor dinamizador para recuperar de las condiciones de calidad urbana para el centro, a partir de las áreas constitutivas del espacio público y los equipamientos de diferentes escalas de ciudad, que integren lo existente con lo propuesto, con el fin de volver la vivienda al centro para consolidar un centro habitado y renovado con calidad.

Subzona 2. 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.

Subzona 3. Centro Tradicional. El modelo de ocupación 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.

Las áreas que conforman la subzona 1 Frente del Río, son en gran parte suelos de renovación urbana con posibilidad de introducir vivienda, que se afianza en los servicios complementarios, hoy ya presentes, entre ellos el Centro administrativo *La Alpujarra*, el centro de negocios y exposiciones *Plaza Mayor*, el principal mercado de la ciudad *Plaza Minorista* y las grandes universidades. Es un área que por la infraestructura y la oferta de servicios requiere de un trabajo importante para localizar allí las densidades identificadas por la norma para que sea habitada de forma permanente y contribuya a la compacidad urbana.

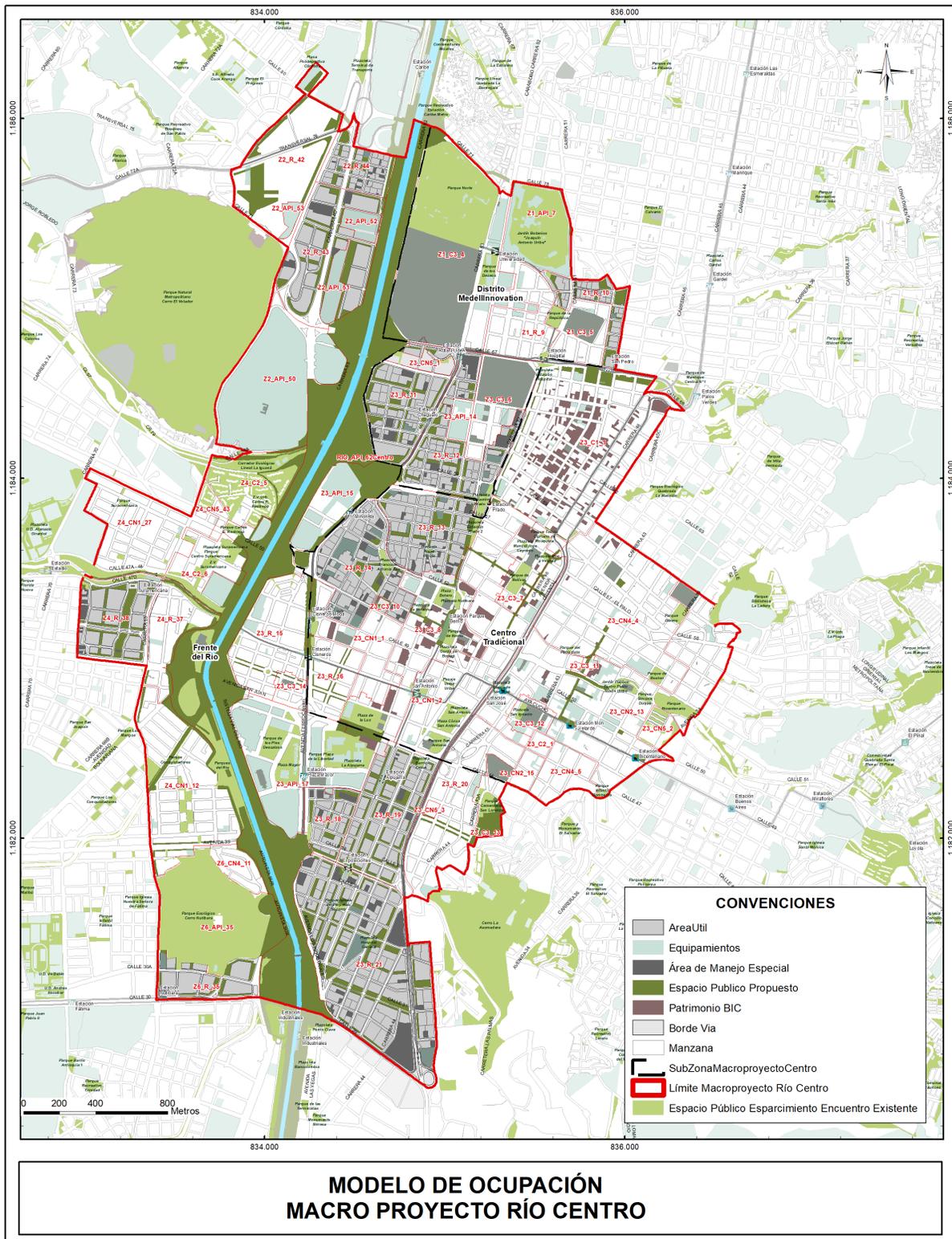
Las áreas que conforman la subzona 2 Centro Tradicional son las de mayor significación para la ciudad por la potente concentración del espacio público emblemático y de edificios patrimoniales además de actividades culturales, educativas y comerciales. Requiere de una recuperación integral que se enfoca en tres procesos clave desde lo físico espacial: 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. Como en todos los procesos urbanos en los que el objetivo es recuperar, es importante iniciar por intervenciones desde lo público. A mediano plazo, será el ejercicio conjunto de las acciones privada y pública lo que dará un viro a la situación, pero resultará difícil que los particulares tomen decisiones de inversión si el conjunto de calles, plazas y espacios libres en general no constituye un escenario atractivo, dotado de la calidad urbana que ahora se echa de menos.

El modelo de ocupación para la subzona 3, 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 comerciales. 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 *Grafico 05. Planteamiento Urbanístico*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente documento técnico de soporte.

Gráfico 5 – Modelo de ocupación del Macroproyecto Río Centro.



Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

4.3 INTERVENCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

4.3.1 INTERVENCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 1.

Las intervenciones estratégicas, que detonarán las demás transformaciones en el macroproyecto Río Centro de la Subzona 1, son las siguientes:

Desde el espacio público y los equipamientos:

Proyectos ejecutados 2015-2023:

1. **Centro cívico:** Desarrollo del concurso centro cívico y plan de manejo del Cerro Nutibara.
2. **Parque Verde EPM y Centro Cívico:** Diseños de detalle y construcción del Parque verde como complementos de Parques del Río Medellín.

Proyectos por ejecutar 2023-2030

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. **Áreas de espacio público alrededor del Distrito térmico:** espacio público asociado al distrito integración Alpujarra y Bayadera.
5. **Plaza minorista:** Concurso diseño y construcción proyecto económico, urbanístico y arquitectónico

Desde la movilidad:

Proyectos por ejecutar 2023-2030

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

4.3.2 INTERVENCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 2.

Los proyectos estratégicos que permiten la concreción del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido para la Subzona 2 se evidencian en la siguiente Tabla:

Proyectos por ejecutar 2023-2030

11.2.1.1. Gestión integral del sistema hidrográfico y del patrimonio ecológico y paisajístico. Consolidar enlaces y nodos ecológicos patrimoniales como paseos urbanos que evoquen la memoria histórica y cultural de la subzona.

11.2.1.2. Generación y mejoramiento de espacios públicos de esparcimiento y encuentro. Creación de una red de espacios públicos verdes urbanos que complementen el sistema existente, soportando en compañía de la red de equipamientos, patrimonio material, las necesidades de la población actual y futura de la subzona en términos de esparcimiento, recreación y encuentro ciudadano, así como su articulación con los diferentes corredores viales de nivel arterial.

11.2.1.3. Inclusión social a la economía del conocimiento. Creación de equipamientos que contengan programas que apoyen el desarrollo de la economía local existente, fomentando su adaptación y organización futura a la demanda de la población proyectada.

11.2.1.4. Bienestar social y comunitarios. Creación de equipamientos de carácter local que respondan a las necesidades actuales y futuras del territorio y promuevan las relaciones de vecindad o vida de barrio.

11.2. 2. Desde los servicios públicos y la movilidad:

Proyectos por ejecutar 2023-2030

11.2.2.1. Infraestructura de servicios públicos. Implementación de 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.

11.2.2.2. Pasos peatonales seguros. Generación de pasos peatonales que garanticen la accesibilidad universal y la seguridad de los peatones.

4.3.3 PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE LA SUBZONA 3.

Las intervenciones estratégicas, que detonarán las demás transformaciones en la subzona, 3, son las siguientes:

Desde el espacio público:

Proyectos ejecutados 2015-2023:

- **Galería Bolívar:** Adecuación bajos viaducto de la estación Prado del Metro, para completar las directrices del concurso Galería Bolívar.
- **Amador:** Recuperación del espacio público asociado al plan parrilla del Centro Tradicional.
- **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.
- **Piloto – Junín:** Recuperación de espacio público, fachadas y del paisaje urbano del corredor de Junín.
- **Museo del agua:** Museo y recuperación del espacio público en relación al tranvía.

- **Gran manzana Alhambra:** Generación de espacio público a partir de la peatonalización de la Vía.
- **Córdoba – paseo artes, Boyacá:** Generación de espacio público asociado a los bienes patrimoniales y a la Universidad Cooperativa de Colombia y al Tranvía.

Proyectos por ejecutar 2023-2030

- **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.
- **Universidad UNAULA:** Intervención del espacio público asociado a la universidad.
- **Area del Antiguo Bazar de los puentes:** Recuperación de la plataforma para ofertar espacio público asociado a la recuperación del centro tradicional.

Desde la movilidad:

Proyectos por ejecutar 2023-2030:

- **Reorganización TPM:** Reorganización del Sistema de Transporte Público de Medellín
- **Ciclorruta Palace:** Construcción de las siguientes etapas del proyecto, delimitado en el programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.
- **Implementación sistemas de movilidad “en cicla”:** Ampliación del sistema, creación nuevas redes y estaciones.

5 SISTEMA FÍSICO ESPACIAL

5.1 ELEMENTOS TRANSVERSALES DEL SISTEMA FÍSICO ESPACIAL

En este apartado, se relacionan 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, que sirven de soporte a la estructura ambiental del Macroproyecto 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”.

5.1.1 INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE MEDELLÍN

A nivel de Formulación se basa en la Estructura Ecológica del Acuerdo 48 de 2014, en el área específica del Macroproyecto Río Centro, con base en los objetivos direccionados desde el mismo POT, por lo que la intervención y manejo de los elementos integrantes de la Estructura Ecológica Principal, se regirá por lo establecido en el Título III del Componente General del Acuerdo 48 de 2014 Acuerdo 48 de 2014.



El artículo 457 del Acuerdo 48 de 2014, establece objetivos y estrategias ambientales a desarrollar en los macroproyectos AIE MED Río, los cuales involucran aspectos referidos con el reconocimiento del sistema hídrico y de elementos geográficos base para la articulación de los sistemas de espacio público y de movilidad, como estructurantes de la configuración urbana, con el modelo a desarrollar de ciudad compacta y eficiente en el consumo de recursos. Así mismo, en este artículo se señala la necesidad de implementar y ajustar a las condiciones de cada Macroproyecto los objetivos y metodología del llamado “urbanismo ecológico” como estrategia para la mitigación y adaptación al cambio climático.

La Estructura Ecológica Principal, orienta el planteamiento urbanístico fortaleciendo el sistema físico espacial a través de su articulación con la Estructura Ecológica Complementaria, por medio de la generación de espacios públicos y vías de servicios priorizadas al peatón, junto con las redes de conectividad ecológica como elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos, posibilitando la incorporación de áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales, en sus condiciones de suelos no aptos para la urbanización.

El ejercicio de formulación del Macroproyecto Río Centro, en las Subzonas 1. Frente del Río, 2. Medellín Innovation y 3. Centro Tradicional, se basa en la premisa de conectividad al reconocer la Estructura Ecológica Principal como suelos de protección, acorde con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, buscando orientar que el modelo de ocupación a desarrollar en el Macroproyecto complementa la conectividad de ciudad a escala local, para generar espacios con alta calidad ambiental y con impactos positivos a través de la creación de corredores ecológicos locales con vocaciones específicas, con el fin de que se articulen con los suelos de protección, y fortalecer el sistema a través de la Estructura Ecológica Complementaria gracias al desarrollo de estrategias o conjunto de acciones orientadas a concretar los objetivos planteados por el mismo POT.

Con respecto a la Subzona 2, en la 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 Medellín Innovation complementará la conectividad de ciudad a escala local, para generar espacios con alta calidad ambiental y con impactos positivos a través de la creación de corredores ecológicos locales con vocaciones específicas.

De esta forma, se busca obtener la máxima eficiencia espacial y funcional de la infraestructura verde, construyendo espacios públicos de alta calidad que contribuyan 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 acuerdo 48 de 2014 y en presente macroproyecto, donde se evidencia en el *Plano MRC_F_01_Estructura Ecológica*

5.1.1.1 RELACIÓN ENTRE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

Es necesario reafirmar que la formulación del Macroproyecto no modifica lo planteado por el Acuerdo 48 del 2014 a nivel de suelos de protección y de Estructura Ecológica Principal –EEP-

en general. Sin embargo, el macroproyecto sí complementa a nivel de la Estructura Ecológica Complementaria –EEC-. Todos los suelos llamados a concertar el sistema general de espacio público. Así, se busca disponer de una infraestructura verde o espacios verdes interconectados y con características de naturalidad, articulados el sistema hídrico, así como con los ejes viales de altas calidades ambientales que fortalezcan la Estructura Ecológica Principal de la ciudad. De este modo, a partir del Macroproyecto se estructura una red ecológica complementaria articulada con los espacios públicos propuestos, los espacios públicos existentes, áreas verdes asociadas a movilidad y a la red ecológica principal o estructurante definida en el POT donde se incluyen las zonas de retiro a corrientes de agua, además de las Áreas Protegidas, así como los nodos y enlaces principales de la red ecológica estructurante de la ciudad.

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

La siguiente tabla resume la información de los elementos que conforman la propuesta de Estructura Ecológica para el área del Macroproyecto Río Centro. Se debe considerar que algunos elementos que el Acuerdo 48 del 2014 definió tanto para la EEP como para la EEC se traslapan espacialmente, por ello los valores que se consignan en la tabla no se pueden sumar como si representasen objetos similares. El más evidente es que toda el área de planificación hace parte de la zona de recarga de acuíferos, independiente si es suelo de protección o no. Las áreas definidas como retiros a corrientes de agua, y que hacen parte de la EEP, se traslapan en gran medida con las áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales, que fueron consideradas por el Acuerdo 48 como zonas no aptas para el desarrollo inmobiliario al igual que las áreas para la prevención de movimientos en masa, categoría dentro de la misma EEC, pues se superponen con Áreas Protegidas como el Cerro Nutibara que hace parte de la EEP.

Tabla 4. Elementos constitutivos estructura ecológica Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

ELEMENTOS	ÁREA (ha)	PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL DEL ÁREA MACROPROYECTO
Red ecológica principal (EEP)	103,70	17,44
Retiros a corrientes de agua (EEP)	104,68	17,59
Área Protegida (EEP)	32,27	5,43
Red ecológica complementaria Macroproyecto (EEC)	139,16	23,40
Áreas prevención Inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa (EEC)	105,34	17,71
Áreas estratégicas para la recarga de acuíferos (EEC)	593,75	99,99

ELEMENTOS	ÁREA (ha)	PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL DEL ÁREA MACROPROYECTO
TOTAL, SUBZONA FRENTE DEL RÍO	594,78 ha	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

La siguiente Figura muestra la Estructura Ecológica propuesta en el Macroproyecto Río Centro en las diferentes Subzonas, donde los elementos de la Estructura Ecológica Principal definida por el POT permanecen inalterados, mientras que la Estructura Ecológica Complementaria se ajusta acorde con la formulación del Macroproyecto fortaleciendo la red de conectividad ecológica en una zona clave para la articulación de las tres áreas protegidas de carácter metropolitano que se encuentran en la ciudad (Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador, el Área de Recreación Urbana Parque Ecológico Cerro Nutibara y el Área de Recreación Urbana Cerro la Asomadera).

En la subzona 2, con relación a la protección del Acuífero para el favorecimiento de la recarga, se establece que 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.

La siguiente Tabla presenta el resumen valores de las áreas que ocupan los diferentes elementos de la Estructura Ecológica propuesta para la Subzona de Centro Tradicional.

Tabla 5. Elementos constitutivos estructura ecológica Macroproyecto Río Centro, Subzona 3, Centro Tradicional.

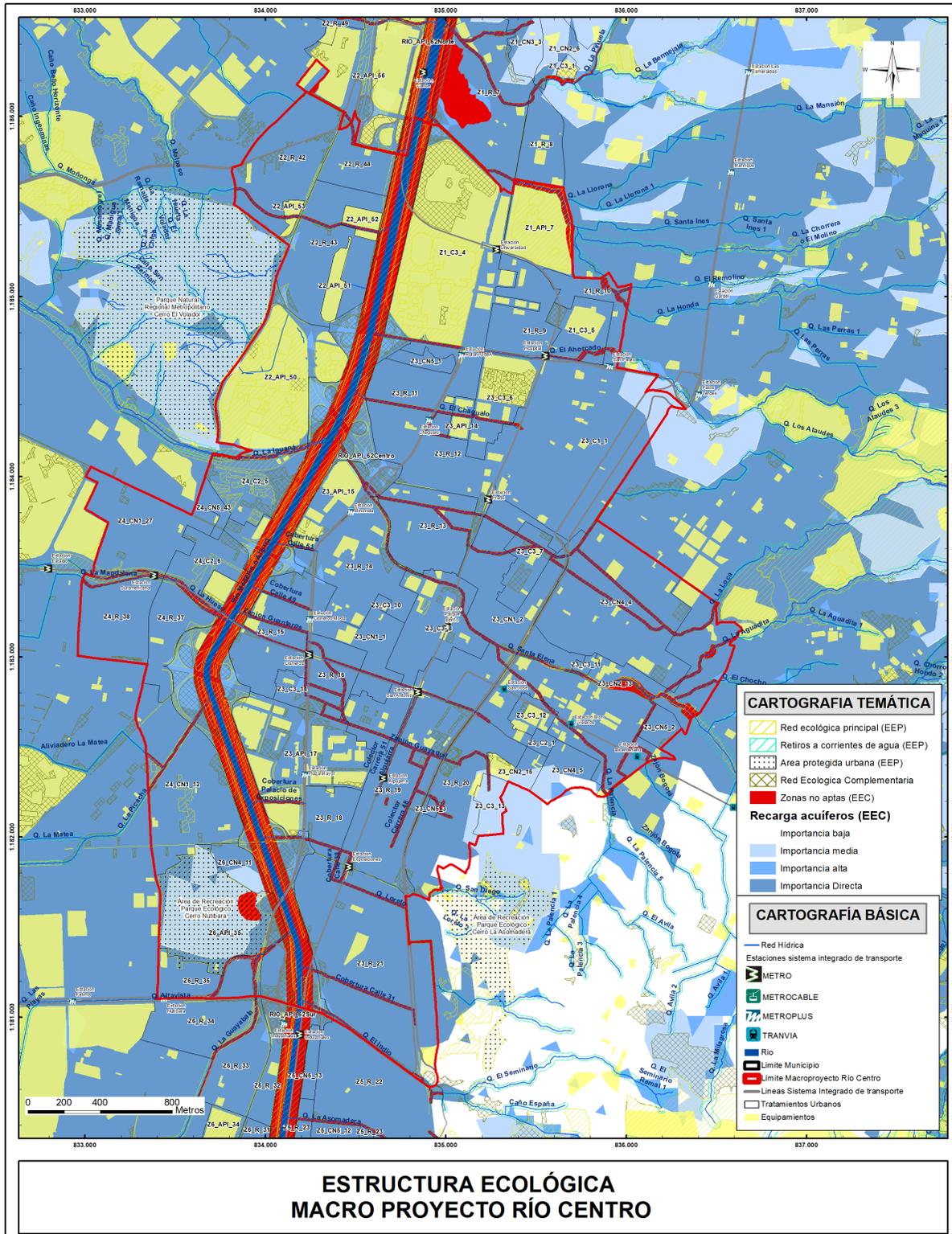
ELEMENTOS	ÁREA (ha)	PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO
Red ecológica principal (EEP)	1,92	0,54
Retiros a corrientes de agua (EEP)	25,06	6,70
Red ecológica complementaria Macroproyecto (EEC)	40,39	11,28
Áreas prevención Inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa (EEC)	25,61	7,15
Áreas estratégicas para la recarga de acuíferos (EEC)	356,78	99,58
TOTAL SUBZONA CENTRO TRADICIONAL	358,22 ha	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

La propuesta que se presenta en este ítem se justifica en la medida que se han desarrollado los objetivos y estrategias relacionadas con la Estructura Ecológica y que se explican en los ítems siguientes del presente Subcapítulo.

En la Figura, se observa también la Estructura Ecológica propuesta en el Macroproyecto Río Centro; en esta ocasión, se trata de la Subzona de Centro Tradicional. Nuevamente se puede observar como el Macroproyecto no realiza modificaciones en los elementos de la EEP definida por el POT, mientras que, si realiza ajustes en la EEC, no sólo para fortalecer a la primera, sino para subsanar su falta de presencia como en la Subzona del Centro Tradicional.

Gráfico 6 –Estructura ecológica propuesta a escala del Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

5.1.1.2 OBJETIVOS A DESARROLLAR DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MACROPROYECTO RÍO CENTRO

En el proceso de formulación del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, se ha planteado la necesidad de redefinir la Estructura Ecológica con el objetivo principal de reconocer, fortalecer y complementar la Estructura Ecológica Principal definida para el municipio de Medellín, además de ajustar los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica definidos desde la Estructura Ecológica Complementaria como aporte a la EEP desde el Macroproyecto.

Teniendo en cuenta la función de la Estructura Ecológica definida por el Acuerdo 48 del 2014, que a su vez incorpora los lineamientos establecidos en el Acuerdo Municipal No. 10 de 2014 o Política de Biodiversidad de Medellín, y los alcances del Macroproyecto, el proceso de formulación del mismo, debe:

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

5.1.1.3 ESTRATEGIAS A DESARROLLAR DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

Para alcanzar los objetivos asociados a la Estructura ecológica, es necesario desarrollar un conjunto de acciones coordinadas de distinta índole y en diferentes ámbitos. Se plantean entonces diferentes estrategias asociadas con el reconocimiento de que los procesos de planificación tienen un carácter multiescalar, que orientan el desarrollo tanto a nivel del sistema público y colectivo como del sistema de ocupación y que se deben armonizar las relaciones público privadas. En pos de alcanzar el modelo urbano propuesto, desde la Estructura Ecológica del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Frente de Río y Centro Tradicional, se reconoce la necesidad de actuación acorde con diferentes ámbitos: el primero, es el de la planificación a escala superior; segundo, el de la planificación a la escala del macroproyecto y cada subzona; luego el ámbito de la configuración de los espacios abiertos, bien sean públicos o privados; y de manera complementaria, el ámbito de la arquitectura edilicia bien sea asociada a vivienda como a equipamientos o edificios de carácter institucional. Al relacionarse los diferentes objetivos de la formulación de la Estructura Ecológica con cada uno de estos ámbitos diferenciados, se tiene la relación de objetivos y estrategias conforme con lo indicado en la siguiente Tabla.

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 que consiste en una red de espacios verdes interconectados, tanto privados como públicos, que se articulan al subsistema 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.

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.”

Tabla 6. Relación de objetivos y estrategias, Macroproyecto Río Centro.

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

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Es necesario que el proceso de planificación misma del macroproyecto haya iniciado con la Estrategia de **Reconocimiento de los determinantes dados por la Estructura Ecológica Principal**, definida por el Acuerdo 48 del 2014. Pero con el ánimo de entender que la finalidad de la Estructura Ecológica es “brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población” (Artículo 19 Acuerdo 48 del 2014), los suelos de protección definidos por la EEP, no deberían entenderse “vacíos”, en referencia a la ausencia de construcciones,

sino que deben ser reconocidos **como oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes** actuales y futuros del macroproyecto.

Desde el ámbito de las posibilidades que el proceso de planificación misma del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río, tiene para fortalecer la Estructura Ecológica, se plantea la Estrategia de **Adecuación del modelo de ocupación urbano propuesto para fortalecer y articular la conectividad ecológica con futuros desarrollos inmobiliarios** con nuevos espacios públicos y con los espacios para materializar el nuevo modelo de movilidad definido por el POT donde privilegia la movilidad peatonal.

Como tercera Estrategia, se plantea la **Reconfiguración de los espacios abiertos para el fortalecimiento de los servicios ecosistémicos** que brindan las zonas verdes urbanas en espacios públicos, zonas verdes asociadas a ejes viales, zonas verdes privadas y espacios abiertos institucionales.

Como cuarta y última Estrategia vinculada con la Estructura Ecológica, se plantea a la necesidad del **Fortalecimiento de la estructura ecológica desde las nuevas edificaciones** para complementar la conectividad y los procesos ecológicos de la ciudad. La definición de estas estrategias incluye análisis cartográfico y definición de acciones a implementar y otras recomendaciones que se desarrollan a continuación.

5.1.1.3.1 ESTRATEGIA 1: RECONOCIMIENTO DE LOS DETERMINANTES DADOS POR LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL COMO OPORTUNIDADES PARA EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS HABITANTES

Esta estrategia busca reconocer los diferentes elementos de la Estructura Ecológica Principal, no sólo como suelos de protección, que albergan los procesos ecológicos esenciales del territorio, sino como oportunidades para el bienestar de la población actual y futura en el desarrollo de una ciudad compacta, continua y diversa que privilegia la densificación en las áreas con mayor capacidad de soporte del territorio.

La siguiente tabla presenta el resumen de los distintos elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal para la Subzona Frente del Río, los cuales corresponden acorde con lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 2014, como suelos de protección.

Tabla 7. Elementos constitutivos de la EEP, Macroproyecto Río Centro.

ELEMENTO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE SUBZONA
Sistema orográfico, correspondiente con Área Protegida Cerro Nutibara	32,27	5,43
Retiros – red hídrica	104,68	17,59
Red ecológica estructurante	103,70	17,44
TOTAL	240,65	40,46

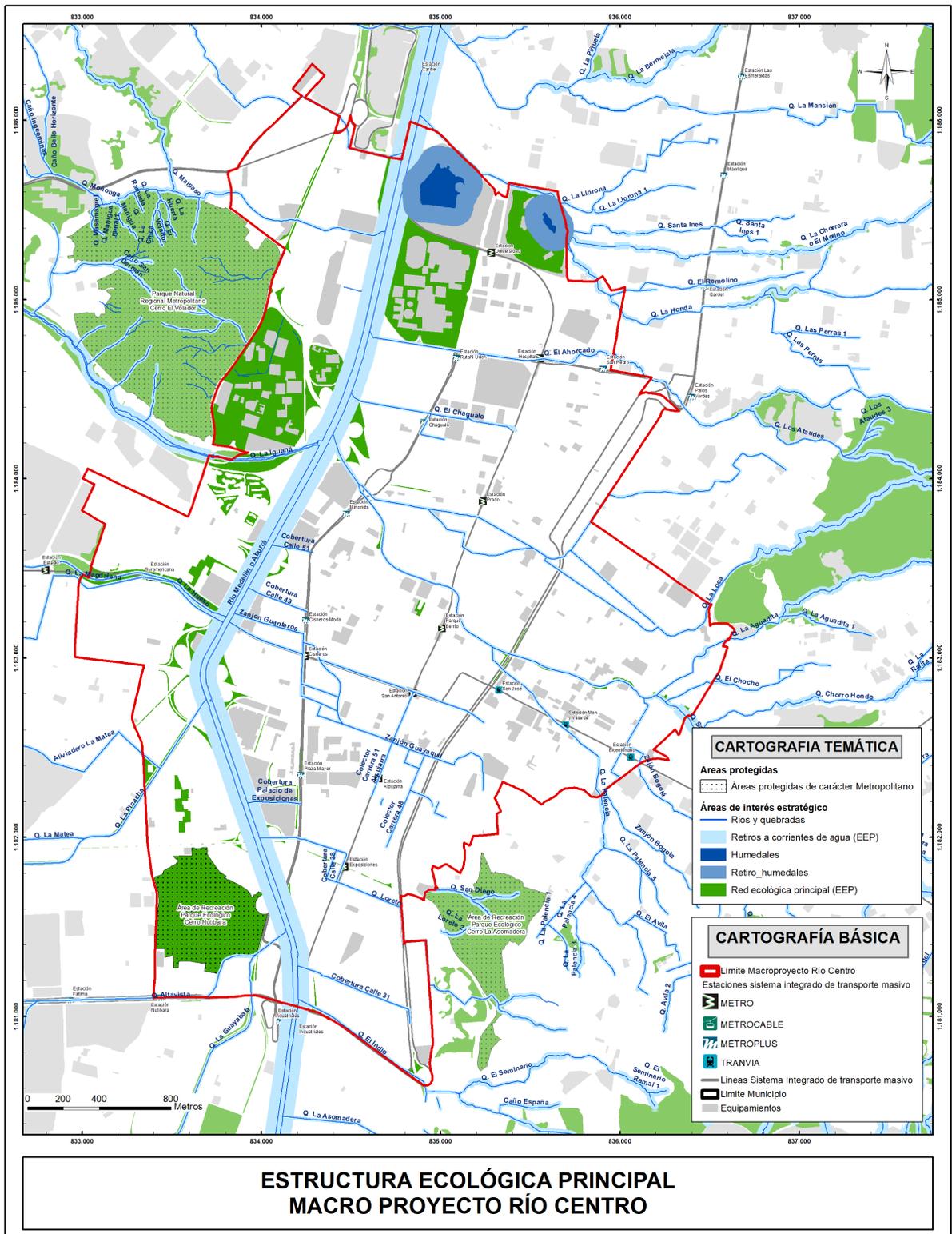
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

En la siguiente figura se relacionan los elementos que conforman la EEP para la Subzona Frente del Río, donde se visualiza además su contexto con el entorno urbano del municipio de Medellín en áreas aledañas a dicho Macroproyecto. Tanto en la tabla anterior como en la Figura se destaca la importancia del área protegida urbana Cerro Nutibara, y cómo la futura renovación urbana de esta subzona es clave para lograr una mejor conectividad ecológica



entre este cerro y las otras áreas protegidas urbanas de la ciudad (Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador y el Área de Recreación Urbana Cerro la Asomadera).

Gráfico 7 –Estructura Ecológica Principal, Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

En la siguiente tabla y figura se relacionan los elementos que conforman la EEP para la Subzona Centro Tradicional, los cuales también corresponden a suelos de protección según lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 8. Elementos constitutivos de la EEP, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

ELEMENTO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE SUBZONA
Retiros – red hídrica	25,06	6,99
Red ecológica estructurante	1,92	0,54
TOTAL	26,98	7,53

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Para el área del Macroproyecto Río Centro, la Estructura Ecológica Principal se configura a partir de elementos correspondientes con áreas protegidas, áreas de importancia estratégica asociadas con el recurso hídrico – retiros asociados a estos, con humedales y el sistema orográfico, además de la red de conectividad ecológica. Por tanto, conforme con dichos elementos, la EEP estaría correspondiendo con 26,98 ha para un 7,53% del área de la Subzona Centro Tradicional y con 240,65 ha y 40,46 % con respecto al área de la Subzona Frente del Río. Es importante resaltar áreas circundantes a este macroproyecto, incorporadas en la EEP del municipio, tales como las áreas protegidas urbanas El Volador y La Asomadera, además del área de interés recreativo y paisajístico Parque La Ladera, contribuyen con el fortalecimiento de la red de conectividad ecológica en sentido oriente – occidente entre los suelos rural y urbano; además, de la continuidad de dicha conectividad desde los corredores bióticos de quebrada.

Dicha EEP presenta para el área de interés los elementos referidos con áreas de importancia estratégica asociadas con el recurso hídrico – retiros asociados a estos, además de la red de conectividad ecológica estructurante, humedales y el sistema orográfico. Por tanto, la EEP estaría correspondiendo con 26,98 ha para un 7,53% del área de la Subzona Centro Tradicional y con 240,65 ha y 40,46 % con respecto al área de la Subzona Frente del Río.

▪ ÁREAS PROTEGIDAS

Acorde con el Decreto Nacional 2372 de 2010, un Área Protegida es definida geográficamente y ha sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación. Para el caso del área establecida para el Macroproyecto de Río Centro y de manera más específica para la Subzona Frente del Río, se tiene el Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara como Área Protegida Pública (Resolución Metropolitana No. 511 de mayo 07 de 2009), para la cual se deberá seguir el correspondiente Plan de Manejo adoptado en diciembre de 2011 por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá como autoridad ambiental competente para dicho suelo urbano del municipio mediante Resolución Metropolitana No. 2137 de diciembre 06 de 2012.

En la siguiente tabla se indica el área protegida de carácter público, Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara, con respecto al polígono de tratamiento urbano sobre el cual

se localiza para la Subzona Frente del Río. En la Subzona Centro Tradicional, no se cuenta con presencia de áreas protegidas urbanas.

Tabla 9. Área protegida urbana Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	CERRO NUTIBARA (ha)
Z6_API_35	32,42	32,27
TOTAL, GENERAL	32,42	32,27
TOTAL, SUBZONA FRENTE DEL RÍO	594,78 ha	
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA TOTAL DE LA SUBZONA 32,27 ha (5,43%)		

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Acorde con lo indicado en el POT, esta área tiene el carácter de cerro tutelar, que además constituye parte del sistema orográfico, el cual corresponde con áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas que hacen parte de los elementos constitutivos naturales del espacio público, según se reglamenta en el Decreto Nacional 1504 de 1998. Con base en la geodatabase asociada al POT, se tiene para dicho cerro un área de 32,27 ha que correspondería por tanto con un 5,43% del área establecida para la Subzona Frente del Río.

▪ SISTEMA HIDROGRÁFICO

En concordancia con la cartografía y geodatabase asociada con el POT, se tiene que este sistema representa dentro del Macroproyecto Río Centro, una longitud de 41,38 Km. Este sistema incluye el río Medellín (Aburrá), sus afluentes y los correspondientes retiros a las corrientes naturales de agua. Se constituyen, a su vez, en la base para la estructuración de corredores de conectividad ecológica asociados a corrientes de agua, como parte de la red de conectividad ecológica propuesta para el municipio. Jerárquicamente, se tienen: drenajes y corredores principales, y drenajes y corredores secundarios. Varios de estos elementos son la base que toma el sistema de espacio público para consolidar un sistema de parques lineales de quebradas a través del suelo tanto urbano como rural.

Como ríos y quebradas estructurantes dentro del área del macroproyecto, se tienen:

- Río Medellín (Aburrá)
- Quebrada Santa Elena
- Quebrada La Iguaá
- Quebrada La Guayabala
- Quebrada La Picacha

Si bien el área de localización del macroproyecto corresponde con suelo urbano, se destaca que los retiros para suelo rural serán de 30 metros a cada lado de la corriente, las cuales no podrán tener un uso diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica, sin perjuicio de los derechos adquiridos.

En articulación con la geodatabase asociada al POT, desde la misma información incorporada en la EEP, se tienen entre otras para el área del macroproyecto las quebradas:

Subzona Frente del Río:

- Costado occidental: La Malpaso, Moñonga, La Iguaná, La Hueso, La Picacha, La Altavista, La Guayabal.
- Costado oriental: Loreto, Zanjón Guayaquil, Zanjón Guanteros, Santa Elena, El Ahorcado.
-

Subzona Centro Tradicional:

- Costado oriental: El Ahorcado, La Mansión, El Chocho, La Loca, Santa Elena, Zanjón Guanteros, Zanjón Guayqui, La Palencia.
- Costado occidental: no aplica para esta subzona.

El sistema hidrográfico para la Subzona Frente del Río cuenta con un área de 104,68 ha que corresponden aproximadamente al 17,60% del área de la subzona; así mismo, para la Subzona Centro Tradicional dispone de 25,06 ha para un 6,70% del área de dicha subzona. Así mismo, en las siguientes tablas se relaciona dicho sistema por polígonos de tratamientos asociados al Macroproyecto y donde se aprecia que hay una mayor representatividad de dichas áreas incluidos sus retiros, para los polígonos de tratamiento Z3_CN2_13, Z3_CN2_15, Z3_CN4_4, Z3_R_13 y Z3_R_16 en la Subzona Centro Tradicional y para la Subzona Frente del Río en los polígonos de tratamiento RIO_API_62 Z2_R_42, Z3_API_15, Z3_API_17, Z3_R_15 Z3_R_19, Z3_R_15, Z3_R_19, Z3_R_21, Z4_C2_5, Z4_CN1_12, Z4_R_37, Z4_R_38, Z6_API_35, Z6_R_35.

Tabla 10. Áreas de retiros de quebradas por polígonos de tratamientos urbanos, Subzona Centro Tradicional.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	RÍOS Y QUEBRADAS CON SUS RETIROS (ha)
Z3_C1_1	61,40	0,59
Z3_C3_11	0,99	0,01
Z3_C3_12	4,05	0,19
Z3_C3_7	8,45	0,79
Z3_C3_8	27,91	1,66
Z3_CN1_1	14,59	0,48
Z3_CN1_2	45,97	3,61
Z3_CN2_13	62,60	8,20
Z3_CN2_15	4,34	0,09
Z3_CN4_4	47,59	3,36
Z3_CN4_5	7,84	0,0008
Z3_CN5_2	3,43	0,18
Z3_R_13	21,23	1,97
Z3_R_14	25,49	0,90
Z3_R_16	10,79	2,35
Z3_R_20	7,98	0,66

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	RÍOS Y QUEBRADAS CON SUS RETIROS (ha)
TOTAL GENERAL	354,65	25,06
TOTAL SUBZONA CENTRO TRADICIONAL	358,22 ha	
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA TOTAL DEL MACROPROYECTO 25,06 ha (6,70%)		

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 11. Áreas de retiros de quebradas por polígonos de tratamientos urbanos, Subzona Frente del Río.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	HUMEDALES CON SUS RETIROS (ha)	RÍOS Y QUEBRADAS CON SUS RETIROS (ha)
RIO_API_62	112,86	1,26	76,14
Z2_API_50	37,56		0,12
Z2_API_52	2,90		0,38
Z2_API_53	1,42		0,15
Z2_R_42	28,14		1,03
Z2_R_43	27,42		0,95
Z2_R_44	10,34		0,61
Z3_API_15	14,01		1,14
Z3_API_17	34,94		1,08
Z3_C3_13	4,67		0,18
Z3_C3_14	3,18		0,22
Z3_C3_8	1,86		0,25
Z3_CN5_3	0,62		0,08
Z3_R_15	22,10		2,74
Z3_R_18	9,28		0,44
Z3_R_19	26,24		2,88
Z3_R_20	19,97		0,63
Z3_R_21	62,41		4,55
Z4_C2_5	15,98		1,79
Z4_C2_6	9,98		0,46
Z4_CN1_12	36,02		1,42
Z4_CN1_27	24,46		0,44
Z4_R_37	12,98		1,16
Z4_R_38	19,04		1,33
Z6_API_35	32,42		1,56
Z6_CN4_11	5,01		0,36
Z6_R_35	11,96		1,32
TOTAL GENERAL	587,77	1,26	104,68

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	HUMEDALES CON SUS RETIROS (ha)	RÍOS Y QUEBRADAS CON SUS RETIROS (ha)
TOTAL SUBZONA FRENTE DEL RÍO	594,78 ha		
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA TOTAL DE LA SUBZONA 104,68 ha (17,60%)			

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Se destaca así mismo, la presencia de una pequeña porción de los humedales asociados con el Jardín Botánico y el Parque Norte, conforme la información proporcionada desde la geodatabase asociada con el POT. Aunque pequeñas estas áreas, deberán ser consideradas en las intervenciones a realizarse e igual para el resto de elementos de este sistema dado que corresponden con suelos de protección.

▪ RED DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA

La conectividad ecológica estructural busca promover y conservar procesos biológicos, así como el mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado; además, la consolidación y conservación de la red de conectividad ecológica contribuye con el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos para la ciudad y su articulación con el entorno urbano, rural y regional. Dicha red se conforma a partir de métricas de paisaje asociadas con índice de forma, vecinos más próximos, índice de área núcleo, además de considerar el índice de conectividad y el índice de circuicidad de la red.

La red de conectividad ecológica para Medellín, Macroproyecto Río Centro, incluye los siguientes elementos:

○ Nodos estructurantes

En el caso del Macroproyecto Río Centro se dispone dentro de los nodos actuales del Cerro Nutibara, específicamente en la Subzona Frente del Río. Se resalta la cercanía, prácticamente en límites con la Subzona Frente del Río, de las áreas protegidas urbanas Cerros La Asomadera y El Volador, además del nodo correspondiente con el Jardín Botánico y los lagos catalogados como humedales y asociados con el Parque Norte y el Jardín Botánico, como elementos a destacar desde la Estructura Ecológica Principal asociada con el Macroproyecto Río Centro.

○ Enlaces estructurantes

Comprenden áreas priorizadas a partir de análisis de métrica del paisaje, así como los corredores riparios definidos a partir del POMCA del Río Aburrá y del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos de la Región Metropolitana –PMEPVU- (AMVA, 2006), que incluyen corredores riparios y de quebrada asociados a las quebradas La Iguaná, Santa Elena, La Picacha, Tablaza, Doña María, Malpaso, Quintana, Altavista y La Guayabala.

Para el caso del Macroproyecto Río Centro, se cuenta con los enlaces asociados con las quebradas La Guayabala, La Iguaná, Santa Elena, La Picacha y La Malpaso. De estos enlaces, se tienen para la Subzona Frente del Río: La Guayabala, La Iguaná, Santa Elena y La Malpaso y para la Subzona Centro Tradicional, el enlace asociado con la quebrada Santa Elena. Así mismo, es relevante resaltar la existencia de elementos de la red asociados con la Universidad Nacional localizado en la Subzona Frente del Río, además de la Universidad de

Antioquia en límites con esta subzona, en su parte oriental y localizado en el área de influencia de la Subzona Distrito *MedeInnovation*.

o **Corredores del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP-**

La red de conectividad ecológica vincula aquellos corredores urbanos y urbano-rurales del SIMAP (AMVA), cuyo propósito es la integralidad de las áreas rurales y urbanas para establecer un continuo de espacio público con funciones ambientales definidas, lo cual resulta estratégico desde la perspectiva de articulación con la red ecológica metropolitana y regional. Para el caso del Macroproyecto Río Centro, se tienen áreas asociadas con los siguientes corredores:

- **Corredor El Molino (Corredor No. 12 del SIMAP).** Ubicado en la comuna nororiental, barrios Campo Valdés y Santa Cruz, incluye la ribera de la quebrada El Molino (La Chorrera) desde su parte media hasta las partes más altas, que conecta con el Parque Arví, como articulación para la conectividad ecológica desde el costado oriental del municipio.
- **Corredor Unidad de conservación Jardín Botánico – Parque Norte – Universidad de Antioquia (Corredor No. 13 del SIMAP).** En límites con la Subzona Frente del Río, en su parte oriental.
- **Corredor Santa Elena (Corredor No. 14 del SIMAP).** Ubicado en el sector oriental del municipio de Medellín, entre los barrios La Sierra, La Milagrosa, El Salvador y Buenos Aires; entre las principales corrientes de agua se encuentran la quebrada Santa Elena, Chorro Hondo, La Rafita y la quebrada La India, a través de la cual se conecta con el Parque Arví. Como enlace de la red para las Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río se dispone de la quebrada Santa Elena.

La aplicación de criterios de uso y manejo adecuado, como de recuperación y protección de estas áreas de interés desde lo ambiental, en temas tales como regulación hídrica, cambio climático, ecoturismo, control y manejo de procesos erosivos, contención a la expansión urbana, aporte en la captura de CO₂, mantenimiento de la biodiversidad y de sostenibilidad dada la diversidad biológica de la que se disponga o se busque potenciar, podría garantizar una buena conectividad ecológica de oriente a occidente y por ende, entre los suelos rural y urbano del municipio.

La gestión de la red de conectividad deberá enfocarse en lo establecido por el Acuerdo Metropolitano No. 16 de 2006, que adopta el PMEPU, además de su articulación con los ecosistemas circundantes en el Valle de Aburrá, que propenda por el mejoramiento de la calidad ambiental urbana.

Para la Subzona Centro Tradicional, la red de conectividad ecológica estructurante corresponde aproximadamente con 1,92 ha para un 0,54% aproximadamente del área delimitada para el Macroproyecto de Río Centro. Para la Subzona Frente del Río la red de conectividad ecológica estructurante corresponde aproximadamente con 103,7 ha para un 17,44 % aproximadamente del área delimitada para el Macroproyecto de Río Centro.

En las siguientes tablas se relacionan los elementos correspondientes con la red de conectividad ecológica principal para este macroproyecto.

Tabla 12. Elementos de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	DE	ENLACE ACTUAL (ha)
Z3_C3_11	0,99		0,001
Z3_C3_8	27,91		0,19
Z3_CN1_2	45,97		0,15
Z3_CN2_13	62,60		1,22
Z3_R_13	21,23		0,01
Z3_R_14	25,49		0,34
TOTAL GENERAL	184,19		1,92
TOTAL SUBZONA CENTRO TRADICIONAL	358,22 ha		
PORCENTAJE RED ECOLÓGICA ESTRUCTURANTE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 1,92 (0,54%)			

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 13. Elementos de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	ENLACE ACTUAL (ha)	ENLACE PROYECTADO (ha)	NODO ACTUAL (ha)
RIO_API_62	112,86	31,68	0,22	
Z2_API_50	37,56	23,41		
Z2_API_53	1,42	0,06		
Z2_R_42	28,14	0,41		
Z2_R_43	27,42	0,59		
Z2_R_44	10,34	0,66		
Z3_API_15	14,01	0,001		
Z3_API_17	34,94	0,69		
Z3_R_18	9,28	0,00002	0,02	
Z3_R_21	62,41	0,05		0,01
Z4_C2_5	15,98	0,79		
Z4_C2_6	9,98	1,98		
Z4_CN1_12	36,02	0,12	0,06	
Z4_CN1_27	24,46	1,12		
Z4_CN5_43	2,64	0,04		
Z4_R_37	12,99	1,14		
Z4_R_38	19,04	1,01		
Z6_API_35	32,42	0,09		29,16
Z6_CN4_11	5,01	0,002		0,51
Z6_R_35	11,97	0,35		0,41

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	ENLACE ACTUAL (ha)	ENLACE PROYECTADO (ha)	NODO ACTUAL (ha)
TOTAL GENERAL	508,89	72,35	1,21	30,14
TOTAL SUBZONA FRENTE DEL RÍO	594,78 ha			
PORCENTAJE RED ECOLÓGICA ESTRUCTURANTE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA				
103,7 ha (17,44%)				

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Acorde con las anteriores tablas, se resalta que el polígono de tratamiento Z2_API_50 se encuentra asociado con áreas del Campus de la Universidad Nacional, Subzona Frente del Río; así mismo, se resalta el polígono Z3_API_35 asociado con el Cerro Nutibara (Área Protegida Urbana de carácter público), para esta misma subzona.

Además, es importante resaltar áreas circundantes a este macroproyecto, incorporadas en la EEP del municipio, tales como las áreas protegidas urbanas El Volador y el área de interés recreativo y paisajístico Parque La Ladera-ya referida, contribuyen con el fortalecimiento de la red de conectividad ecológica en sentido oriente – occidente entre los suelos rural y urbano; además, de la continuidad de dicha conectividad desde los corredores bióticos de quebrada.

▪ SISTEMA OROGRÁFICO

Constituyen la base natural del territorio que forman las cadenas montañosas que circundan el Municipio y los cerros o accidentes geográficos que hacen parte de las mismas, que por su preponderancia territorial estructuran el municipio. Se clasifican dentro de esta categoría como cerros tutelares y cuchillas patrimoniales.

Este sistema constituye el conjunto de áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas que hace parte de los elementos constitutivos naturales del espacio público, según se reglamenta en el Decreto Nacional 1504 de 1998.

Para la Subzona Frente del Río se tiene el Cerro Nutibara como parte del sistema orográfico y en articulación con lo indicado en el numeral sobre Áreas Protegidas de carácter público y urbano del presente documento. Para el caso de la Subzona Centro Tradicional no se dispone de áreas protegidas.

5.1.1.3.2 ESTRATEGIA 2: ADECUACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN URBANO PROPUESTO DESDE EL MACROPROYECTO RÍO SUR PARA FORTALECER Y ARTICULAR LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA CON FUTUROS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Esta segunda estrategia está relacionada con la gran modificación que plantea el Macroproyecto a nivel de Estructura Ecológica, específicamente a nivel de la Estructura Ecológica Complementaria -EEC: el ajuste de la red de conectividad ecológica a nivel de nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica definida desde la EEP, con las propuestas de espacio público y sobre el sistema vial. Las siguientes Tablas señalan elementos de la EEC relevantes para las modificaciones en las dos subzonas.



Tabla 14. Elementos constitutivos de la EEC, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

ELEMENTO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE LA SUBZONA
Zonas de recarga de acuíferos – importancia baja, alta y recarga directa	593,75	100
Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica	35,34	5,94
Corredores verdes viales	57,81	9,72

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 15. Elementos constitutivos de la EEC, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

ELEMENTO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE LA SUBZONA
Zonas de recarga de acuíferos – importancia baja, media, alta y recarga directa	356,78	100
Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica	7,78	2,17
Corredores verdes viales	9,72	2,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Otra modificación que presenta la Estructura Ecológica Complementaria desde el Macroproyecto está relacionada con la redefinición de las áreas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa que se han ajustado de acuerdo con los planteamientos del capítulo de Amenaza y Riesgo del presente documento. Otros componentes de la EEC, asociados al suelo rural, como son áreas con potencial para captura y almacenamiento de carbono en biomasa aérea, aprovisionamiento de productos forestales o aprovisionamiento de alimentos, no tienen injerencia en esta zona urbana. Las áreas para la prestación de servicios culturales y que se traslapan con los elementos más destacados de la EEP, no se presentan en el presente ejercicio al considerarse que todos los componentes de la Estructura Ecológica, especialmente la red de conectividad ecológica presta servicios culturales o “beneficios no materiales obtenidos de los ecosistemas, a través del enriquecimiento espiritual, belleza escénica, inspiración artística e intelectual, el desarrollo cognitivo, la reflexión, la recreación y las experiencias estéticas.” (Artículo 40 del Acuerdo 48 del 2014).

En relación con las zonas de recarga de acuíferos no se tienen modificaciones respecto a lo presentado en los documentos técnicos de soporte del Acuerdo 48 del 2014 pero tendrán especial injerencia en las determinantes de actuación para el espacio público que se desarrollan en la tercera estrategia.

La formulación del Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente de Río, busca el fortaleciendo de la red de conectividad ecológica en una zona clave para la articulación de las tres áreas protegidas de carácter metropolitano que se encuentran en la ciudad en los cerros Nutibara, El Volador y La Asomadera, éstos dos últimos por fuera de los límites del Macroproyecto. Y en la Subzona Centro Tradicional se busca subsanar o mitigar la ausencia de elementos de red ecológica en el sector.

Se indican desde el POT de Medellín, unos nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica estructurante o principal, que busca articular no sólo los elementos de dicha red ecológica, sino aquellos relacionados con corredores verdes de movilidad y espacio público verde, retomados estos dos últimos a partir de los componentes de movilidad y espacio público del POT.

En las siguientes tablas se representan los elementos asociados con los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica para el área del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Frente del Río y Centro Tradicional. Desde estas se aprecia que para la Subzona Centro Tradicional se tienen unos nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica que corresponden con un 2,17% para 7,78 ha del área de la Subzona. Con respecto a la Subzona Frente del Río, se tienen asociadas 35,34 ha de nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica para un 5,94% con respecto al área de dicha subzona.

Tabla 16. Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	ENLACE (ha)	ENLACE ESTRUCTURANTE (ha)	FRAGMENTO (ha)	NODO (ha)
RIO_API_62	112,86	1,24	0,21	11,17	4,72
Z2_API_50	37,56		0,96	0,26	
Z2_R_42	28,14	0,64		0,90	
Z2_R_43	27,42			0,49	
Z3_API_15	14,01			2,23	
Z3_API_17	34,94	0,29		2,58	
Z3_C3_14	3,18			0,13	
Z3_C3_8	1,86			0,01	
Z3_R_18	9,28			0,17	
Z3_R_19	26,24	0,13		0,72	
Z3_R_20	19,97	0,14		0,47	
Z3_R_21	62,41	0,02		1,01	
Z4_C2_5	15,98		0,79	1,43	
Z4_C2_6	9,98	0,001		0,69	
Z4_CN1_12	36,02		0,14	0,87	
Z4_CN1_27	24,46	0,22		0,38	
Z4_CN5_43	2,64	0,03			
Z4_R_37	12,98			0,03	
Z4_R_38	19,04	0,10		0,13	
Z6_API_35	32,42			1,46	
Z6_CN4_11	5,01			0,36	
Z6_R_35	11,97			0,12	

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	ENLACE (ha)	ENLACE ESTRUCTURANTE (ha)	FRAGMENTO (ha)	NODO (ha)
TOTAL GENERAL	548,37	2,82	2,11	25,69	4,72
TOTAL SUBZONA FRENTE DEL RÍO	594,78 ha				
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 35,34 ha (5,94%)					

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 17. Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	ENLACE (ha)	ENLACE ESTRUCTURANTE (ha)	FRAGMENTO (ha)	NODO (ha)
Z3_C3_11	0,99			0,005	
Z3_C3_12	4,05			0,27	
Z3_C3_7	8,45			0,34	1,02
Z3_C3_8	1,86			1,02	
Z3_CN1_2	45,97	0,29		1,22	
Z3_CN2_13	62,60		0,05	0,57	
Z3_CN2_15	4,34			0,25	
Z3_CN4_4	47,59	0,09		1,02	
Z3_CN5_2	3,43			0,12	
Z3_R_13	21,23	0,06		0,16	
Z3_R_14	25,49	0,04		0,63	
Z3_R_16	10,79			0,24	
Z3_R_20	7,98	0,13		0,26	
TOTAL GENERAL	244,77	0,61	0,05	6,10	1,02
TOTAL SUBZONA CENTRO TRADICIONAL	358,22 ha				
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 7,78 ha (2,17%)					

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Los anteriores elementos de la EEC establecida en el POT, se retoman para la formulación del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río, dentro de los cuales los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica presentan ajustes en articulación con el espacio público propuesto, el espacio público existente definido en el POT, corredores verdes de movilidad del POT, ejes viales asociados con vías arterias y colectoras, como con vías de servicio priorizadas al peatón y con zonas de amoblamiento de secciones viales.

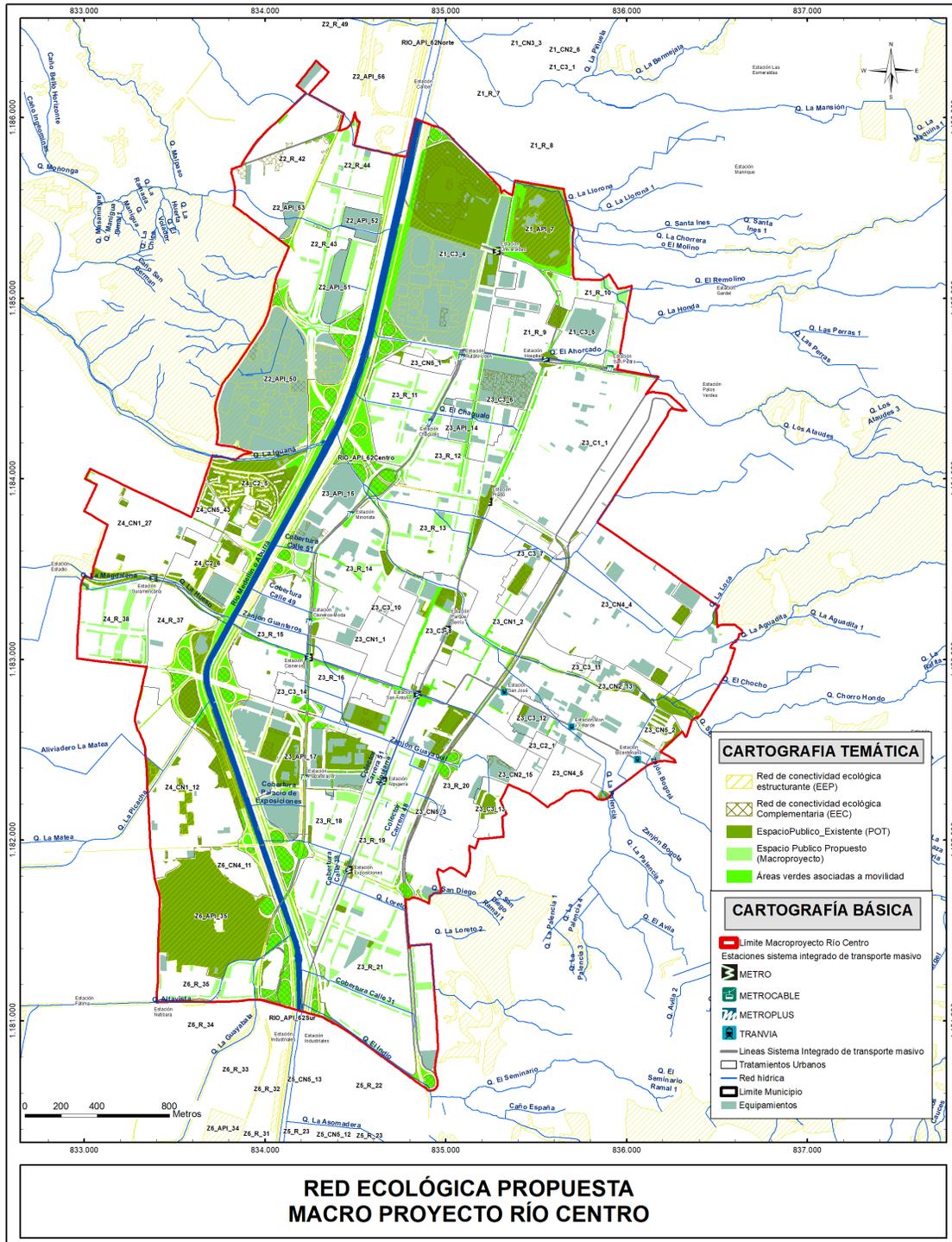
El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, desarrolló en el año 2006 el Plan Maestro de los Espacios Públicos Verdes Urbanos donde identificó diferentes redes ecológicas tanto al oriente como al occidente del río, muchas de ellas asociadas a las quebradas y sus retiros, y

define lineamientos de manejo para las mismas (AMVA, 2006). Acorde con las medidas de mantenimiento de estas redes ecológicas efectuado por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, y validadas por la Secretaría de Medio Ambiente, se prioriza el papel de las quebradas La Picacha y La Hueso presentes en el macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río, dentro de la conectividad ecológica del municipio. Estos elementos son relevantes para la conectividad de la red urbano – rural, antes indicada, además de estar relacionados con algunos de los corredores planteados por el SIMAP.

Para el sector de La Iguaá, se propone desde el POT, también un área que actualmente tiene uso en vivienda en alto riesgo, razón por la cual se considera que debería ser recuperada esta zona como un área verde o de espacio público verde urbano.

En las siguientes figuras se relacionan las redes ecológicas complementarias propuestas para las Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río. Estas redes se constituyen en insumo clave para la Estructura Ecológica propuesta para el Macroproyecto, Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río. Se presentan también en las siguientes tablas, la red ecológica propuesta para las Subzonas Frente del Río y Centro Tradicional por polígonos de tratamientos.

Gráfico 8 –Red ecológica propuesta por el Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 18. Propuesta de red de conectividad ecológica complementaria por polígono de tratamiento Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	RED ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA ÁREA (ha)
RIO_API_62	112,86	59,11
Z2_API_50	37,56	2,27
Z2_API_51	3,33	0,003
Z2_API_52	2,90	0,003
Z2_API_53	1,42	6,57
Z2_R_42	28,14	5,53
Z2_R_43	27,42	1,08
Z2_R_44	10,34	5,36
Z3_API_15	14,01	10,27
Z3_API_17	34,94	2,83
Z3_C3_13	4,67	0,47
Z3_C3_14	3,18	2,75
Z3_CN5_3	0,62	0,07
Z3_R_15	22,10	2,11
Z3_R_18	9,28	5,27
Z3_R_19	26,24	1,94
Z3_R_20	19,97	8,94
Z3_R_21	62,41	6,02
Z4_C2_5	15,98	1,98
Z4_C2_6	9,98	4,39
Z4_CN1_12	36,02	1,22
Z4_CN5_43	2,64	6,54
Z4_R_37	12,98	1,32
Z4_R_38	19,04	4,33
Z6_API_35	32,42	2,62
Z6_CN4_11	5,01	0,29
Z6_R_35	11,97	1,73
TOTAL GENERAL	567,43	139,16
TOTAL SUBZONA FRENTE DEL RÍO	594,78 ha	
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 139,16 ha (23,40%)		

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

De la anterior tabla, se puede apreciar que el polígono de tratamiento RIO_API_62 es el que presenta asociada una mayor área de la red ecológica complementaria, seguido de los polígonos Z3_API_15, Z2_API_53 y Z3_CN5_43.

Tabla 19. Propuesta de red de conectividad ecológica complementaria por polígono de tratamiento Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	RED ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA ÁREA (ha)
Z3_C1_1	61,40	5,10
Z3_C3_10	22,10	0,14
Z3_C3_11	0,99	0,19
Z3_C3_12	4,05	0,35
Z3_C3_7	8,45	2,14
Z3_C3_8	27,91	8,63
Z3_CN1_1	14,59	1,58
Z3_CN1_2	45,97	6,41
Z3_CN2_13	62,60	4,03
Z3_CN2_15	4,34	2,48
Z3_CN4_4	47,59	2,30
Z3_CN5_2	3,43	0,98
Z3_R_13	21,23	3,08
Z3_R_14	25,49	3,32
Z3_R_16	19,79	1,87
TOTAL GENERAL	369,93	40,39
TOTAL SUBZONA FRENTE DEL RÍO	358,22 ha	
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 40,39 ha (11,28%)		

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

De la anterior tabla, se puede apreciar que el polígono de tratamiento Z3_C3_8 es el que presenta una mayor área asociada a la red ecológica complementaria, seguido de los polígonos Z3_CN1_2, Z3_C1_1 y Z3_CN1_13.

Como característica relevante de los elementos de la red ecológica complementaria propuesta para el Macroproyecto Río Centro, Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río, se tiene el potencializar la conectividad entre nodos estructurantes y enlaces de la red ecológica principal o estructurante definida desde el POT. Los anteriores elementos referidos desde la red de conectividad ecológica se encuentran asociados, con:

- Subzona Frente del Río: nodo estructurante Área Protegida Urbana Cerro Nutibara; enlaces estructurantes relacionados con las quebradas La Guayabala, La Iguaá, La Santa Elena y La Malpaso. De igual modo, se destacan elementos de la red ecológica asociados con las Universidad Nacional de Colombia, y en el límite oriental con esta Subzona la Universidad de Antioquia como elemento que hace parte del área de la Subzona Distrito *MedellInnovation*.
- Subzona Centro Tradicional: se destaca el enlace estructurante asociado con la quebrada Santa Elena.

También se **articulan** desde la red de conectividad ecológica corredores urbano-rurales del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP–, de tal forma que en el caso del Macroproyecto Río Centro se tienen áreas asociadas con los siguientes corredores:

- **Corredor El Molino (Corredor No. 12 del SIMAP)**, incluye la ribera de la quebrada El Molino (La Chorrera) desde su parte media hasta las partes más altas, que conecta con el Parque Arví; incluye además y en un pequeño sector de la Subzona Frente del Río, como articulación para la conectividad ecológica desde el costado oriental del municipio.
- **Corredor Unidad de conservación Jardín Botánico – Parque Norte – Universidad de Antioquia (Corredor No. 13 del SIMAP)**. En límites con la Subzona Frente del Río, en su parte oriental.
- **Corredor Santa Elena (Corredor No. 14 del SIMAP)**. Se encuentra lógicamente asociada la quebrada Santa Elena, no obstante, con afluentes importantes a través de los cuales se da una conectividad urbano rural el Parque Arví: Chorro Hondo, La Rafita y la quebrada La India, enlace de la red para las Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río.

Así mismo, dicha red es importante para la conectividad ecológica, no sólo del área del Macroproyecto, sino además entre las zonas urbana y rural del municipio, lo cual aporta al fortalecimiento de la conectividad ecológica y contribuye a disponer de espacios con una mejor calidad ambiental, desde espacios verdes que contribuyen con el mejoramiento de la calidad del aire, con la mitigación del ruido como barreras potenciales para tal fin, con la protección de los suelos ante procesos erosivos y de contaminación en articulación con la disposición adecuada de vertimientos y de suelos impermeabilizados en porcentajes adecuados desde los espacios públicos propuestos y existente, que contribuyan con la protección de las zonas potenciales de recarga de acuíferos inherentes al área de interés del Macroproyecto.

Las redes ecológicas por tanto se constituyen en un elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos, que no sólo aportan al mejoramiento de la calidad ambiental sino también al desarrollo de la identidad cultural de la población desde la apropiación paisajística del entorno. Por lo tanto, es fundamental la permanencia y fortalecimiento de dichos elementos de la red ecológica a través del tiempo y como estrategia a materializar desde del modelo de ocupación del Macroproyecto.

En todo proyecto de intervención sobre áreas de la EEP se deberán elaborar estudios de conectividad ecológica tomando como referencia la red de conectividad ecológica definida desde el mismo POT y articulada al presente Documento Técnico de Soporte, como al Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos de la Región Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA, 2006) y sus correspondientes actualizaciones.

Si se generaran afectaciones a las zonas verdes existentes, y a la conectividad ecológica, bien sea por nuevas edificaciones y/o obras de infraestructuras, deberán ser definidas las medidas para restablecer uniones entre nodos, enlaces y fragmentos en el área de influencia del Macroproyecto y estas deberán ser aprobadas por la autoridad ambiental competente, dada la concertación de asuntos ambientales que se surtió en el proceso de revisión y ajuste del POT.

Así mismo, se deberá considerar el manejo de herramientas de la ecología de la restauración y del paisaje que contribuyan con la permanencia en el tiempo de la red ecológica, en articulación con una adecuada gestión para el mantenimiento de dichos espacios:

- La sensibilización y educación ambiental a nivel institucional y comunitario para garantizar las debidas conexiones ecológicas.
- Una adecuada gestión en predios tanto públicos como privados y en coherencia con las intervenciones a efectuarse, como contribución al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica y de la Estructura Ecológica Principal.
- El manejo adecuado de la red ecológica que conlleve a procesos apropiados relacionados con la regulación hídrica, calidad hídrica, estabilización de procesos erosivos, contribución con el mejoramiento de la calidad del aire, hábitat para avifauna, adaptación al cambio climático, recreación y ecoturismo.
- La contribución a través de procesos de revegetalización al mejoramiento de la calidad de los ecosistemas y fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

En el caso en el que proyectos de infraestructura y, en general, las nuevas edificaciones requieran la tala de árboles o palmas para su desarrollo, se debe contar con el permiso de Aprovechamiento Forestal emitido por la autoridad ambiental, que el caso del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, es el AMVA. La afectación que se haga a especies de flora deberá ser compensada conforme las disposiciones de la autoridad ambiental competente. Dicha aprobación, establecerá la relación de compensación en relación con la tala o trasplante de individuos arbóreos o arbustivos a efectuarse. En todo caso, se protegerán aquellos árboles con valor por su porte, estructura, longevidad o que sean de valor patrimonial y se dispondrá del respectivo permiso ambiental para la intervención del recurso flora a efectuarse.

El retiro de individuos sanos de especies con valor patrimonial deberá ser restringido en cualquier estado de crecimiento, así como el cambio de zonas verdes por pisos duros.

Las intervenciones a realizarse se direccionarán desde el mantenimiento, mejoramiento y recuperación, estableciendo individuos de especies adecuadas –especies nativas y de valor para la ciudad y con prácticas de manejo diferenciadas y aplicables conforme las características propias de cada espacio a intervenir.

Los diseños de las intervenciones a realizarse considerarán un trabajo interdisciplinario de profesionales de la Arquitectura e Ingeniería Forestal, en pro del manejo coordinado del proyecto y en articulación con la EEP, donde además es fundamental el manejo de retiros a corrientes de agua y de la conectividad ecológica.

Todo proyecto que haga parte de un API deberá manejar criterios de intervención articulados con las zonas de la EEP y en articulación con los lineamientos indicados en este Subcapítulo.

En todo caso, se deberán establecer las prácticas de manejo relacionadas con aquellas definidas desde el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbano de la Región Metropolitana, adoptado mediante Acuerdo Metropolitano No 16 de 2006, como desde los ajustes que dicho Plan pudiese presentar. Esto en coherencia con los mecanismos de control definidos por la autoridad ambiental competente para tal fin.

De igual modo, la implementación de la Política de Biodiversidad para Medellín, Acuerdo 10 de 2014, se constituye en un mecanismo a través del cual el municipio puede instrumentalizar acciones específicas asociadas con dicha temática.

Desde los polígonos asociados con planes parciales se deberán realizar los estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos, así como los estudios de amenaza de detalle, dado que en el POT se establecen como suelos de protección las áreas con amenaza alta y con condiciones de riesgo y hasta tanto no se disponga del correspondiente estudio de detalle no se podrá considerar el levantar o no dicha restricción. Tema este en articulación con la aptitud geológica definida en el correspondiente Subcapítulo *Amenaza y riesgo* del presente Documento.

Es de resaltar que, en las zonas no aptas desde la aptitud geológica definida en el presente documento, no se deben permitir actuaciones urbanísticas para el uso residencial, industrial, comercial, industrial, servicios o equipamientos (dotacionales); otorgamiento de licencias de construcción; mejoramiento de viviendas; reconocimiento de edificaciones; adecuaciones de espacio público o equipamientos; y la dotación de servicios públicos normatizados.

En todo caso, se deberá contribuir a la estructura ecológica principal a partir del fortalecimiento de la relación directa río Medellín Aburrá, corredores de quebradas y red de espacios verdes urbanos, así como el disponer de instrumentos de planificación de orden administrativo y económico, cuya aplicación contribuya con el control de actividades contaminantes, implementar programas de producción sostenible, densificación moderada, con mezcla adecuada de usos, campañas de sensibilización ambiental, de carácter interinstitucional y comunitario para el manejo adecuado de las zonas de recarga de acuíferos.

5.1.1.3.3 ESTRATEGIA 3: RECONFIGURACIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS (PÚBLICOS Y PRIVADOS) PARA EL FORTALECIMIENTO DE LOS SERVICIOS ECOSISTÉMICOS

Para el fortalecimiento de los procesos ecológicos esenciales en el territorio urbano no basta con respetar los suelos de protección asociados a la identificación de áreas con amenazas de inundación, avenidas torrenciales o movimientos en masa, o con el hecho de contar con zonas verdes conectadas a modo de red ecológica. Es necesario que a la escala proyectual cada uno de estos espacios sean configurados desde criterios de sostenibilidad, articulados con lo planteado por el Código de Construcción Sostenible¹, el nuevo Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín (Secretaría de Medio Ambiente 2015) y el nuevo manual de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Universidad Pontificia Bolivariana (AMVA y UPB 2015).

Para Aponte y Martínez (2002), el diseño de los espacios abiertos, sean públicos o privados, debe basarse en tres requerimientos básicos: el respetar y favorecer la estabilidad ecológica, el garantizar la habitabilidad y el bienestar, y el afianzar la identidad cultural.

Tabla 20. Requerimientos de intervención en espacios públicos y privados de la Estructura Ecológica.

REQUERIMIENTOS	ALGUNOS PARÁMETROS	ALGUNOS INDICADORES	RESULTADO
Respetar Estabilidad Ecológica	Biodiversidad del Conservación sistema hídrico	Densidad, abundancia, variedad, conectividad Visibilidad permeabilidad	Armonía urbana o la óptima configuración del paisaje urbano

¹ Documento en construcción: versión consultada del 9 de octubre de 2015.

REQUERIMIENTOS	ALGUNOS PARÁMETROS	ALGUNOS INDICADORES	RESULTADO
	Conservación de la red verde		
Garantizar Habitabilidad y Bienestar	Conectividad Tranquilidad Seguridad	Densidad, abundancia, variedad, conectividad Visibilidad permeabilidad	
Afianzar Identidad Cultural		Integración social Valoración colectiva Referentes comunes	

Fuente: Aponte G. y Martínez W. para The Landscape Research Group. Newcastle, UK. Enero de 2002.

En relación con los requerimientos de garantizar la habitabilidad y el bienestar de la población actual y futura del macroproyecto, así como el afianzar la identidad cultural en una zona de renovación urbana, se puede hacer referencia a recomendaciones como:

- Implementar estrategias de participación ciudadana que acompañen los procesos de diseño.
- Fortalecer la identidad local destacando los valores geográficos y la biodiversidad de la flora local.
- Especialmente en áreas de conservación del patrimonio arquitectónico los diseños de paisaje, la selección de especies y la disposición de árboles o palmas debe ser función de resaltar atributos arquitectónicos y urbanísticos.

A nivel de la estabilidad ecológica, los aspectos relacionados con la conservación o configuración de la red verde, se han desarrollado a escala de planificación por lo que se encuentran asociadas a las dos primeras estrategias desarrolladas. Es así que las zonas verdes deberán articular la red de conectividad existente y propuesta desde las Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río, tanto a través de aquellos propuestos por el Macroproyecto como desde los existentes e indicados en el POT. Igualmente, la red de conectividad ecológica se articulará a través de enlaces asociados con ejes de vía y los retiros a corrientes de agua de río y quebradas dentro de los cuales se destacan aquellos asociados con la Santa Elena y La Iguaná, en articulación con los demás referidos desde la red de conectividad ecológica de la EEP.

Los aspectos relacionados con los parámetros de biodiversidad y conservación del sistema hídrico se relacionan en tres diferentes tipos de espacios urbanos: los espacios públicos por excelencia, las zonas verdes asociadas al sistema de movilidad y las mismas zonas verdes institucionales y/o privadas de las urbanizaciones cerradas.

- **CONSIDERACIONES DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PARA ZONAS VERDES EN ESPACIOS PÚBLICOS**

En el proceso de diseño se deben tener en cuenta planteamientos dados desde el urbanismo ecológico, aplicables a esta escala de actuación de forma adicional a los nuevos determinantes

dados por el Código de Construcción Sostenible², Manual de Silvicultura Urbana (Secretaría de Medio Ambiente, 2015) y Manual de Construcciones sostenibles (AMVA y UPB 2015). Salvador Rueda (Rueda s/d) señala, asociado a esta escala, la necesidad de:

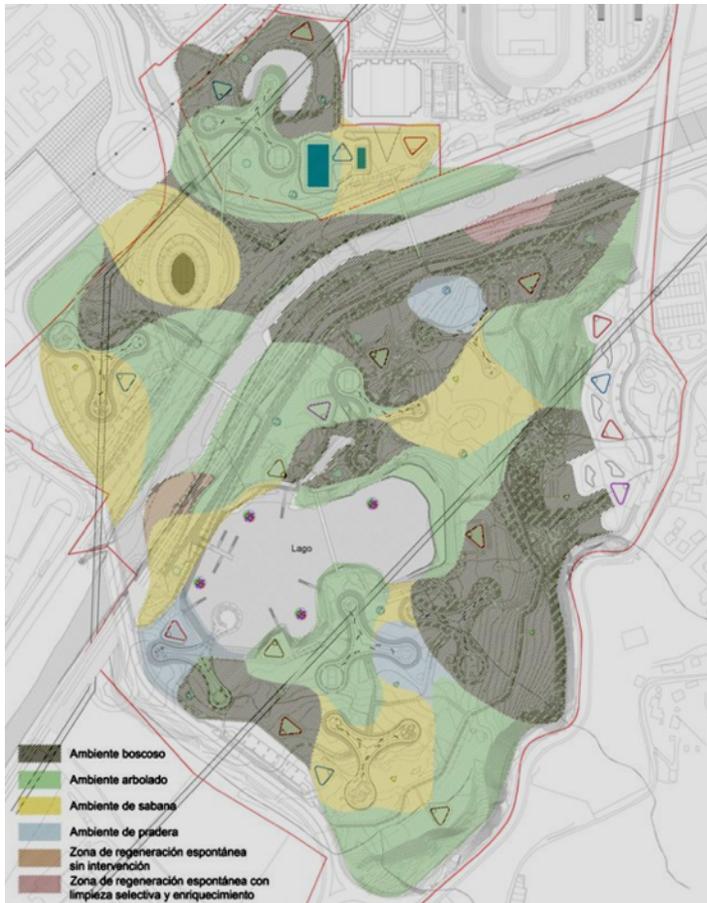
- Respetar las peculiaridades geográficas del territorio con el fin de preservar los valores naturales existentes, y la capacidad de carga del mismo.
- Incorporar en el diseño del espacio las necesidades de suelo estructural para obtener la habitabilidad adecuada para la vegetación fundamentalmente arbórea.
- Incorporar en el diseño variables relacionadas con el confort térmico, la luz y la sombra, circulación adecuada del aire, mezcla de colores y/o sonidos.

Adicional a lo planteado por el urbanismo ecológico, desde la formulación de la Estructura Ecológica del Macroproyecto se considera la necesidad de disponer de estudios de viabilidad técnica y de impacto urbano y ambiental para evitar afectaciones en el paisaje y en los suelos de protección, al momento de ir a desarrollar propuestas de espacio público, en especial en aquellas zonas o polígonos de tratamiento asociados con zonas en amenaza alta o con condiciones de riesgo, o definidas como no aptas desde el Macroproyecto.

Como se observa en la figura siguiente, las nuevas propuestas de espacio público deben tener como prioridad a corto, mediano y largo plazo la configuración de diferentes ambientes con base en la vegetación y la generación de múltiples nichos ecológicos al configurar diferentes ámbitos de tipo ecológico, en la medida que se incremente la biodiversidad y se mezclen árboles, palmas y especies menores asociadas con diferentes estratos de los bosques donde originalmente se desarrollaron. En este orden de ideas se deben considerar zonas verdes más amplias que permitan albergar mayor diversidad en tipología de tamaño árboles, palmas, arbustos y especies menores. De la misma manera se debe brindar espacio en superficie, a nivel subterráneo y en altura para el correcto desarrollo de diferentes tipos de especies arbóreas y de palmas según tamaño y formas de copa.

Gráfico 9 –Ejemplo de proyecto con distintos niveles de naturalidad y funcionalidad ecológica implícitos en el diseño de su componente verde. Proyecto de parque Tulio Ospina.

² Documento en construcción: versión consultada del 9 de octubre de 2015.



Fuente: Modificación propia a figura elaborada por el Consorcio Aquatro para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, Medellín, 2009 citado por Vélez (2009).

En articulación con los procesos de revegetalización y establecimiento de áreas verdes que aporten a la configuración de los espacios, conforme diversos ambientes paisajísticos y de confort al transeúnte, se deben privilegiar diferentes asociaciones vegetales y especies acordes a condiciones ambientales, con especies de preferencia nativas y de los ecosistemas originales del Valle de Aburrá. En especial se debe recuperar los valores ambientales de las márgenes del río y quebradas buscando mayor naturalidad en cauces y desarrollo de asociaciones vegetales propias de frentes de agua.

Se deben potenciar los espacios públicos verdes para que además de contribuir con el fortalecimiento de la red ecológica garanticen la sostenibilidad de bienes y servicios ambientales relevantes en la ciudad, por ejemplo: fijación de CO₂, además de otros contaminantes atmosféricos, purificación del aire, infiltración del agua, regulación de los vientos, temperaturas, lluvias y ruido, así como el embellecimiento del paisaje urbano.

Cuando el urbanismo ecológico plantea la planificación en tres niveles, resalta la relación de los desarrollos urbanísticos en superficie con aspectos como el recurso hídrico subterráneo – acuífero. Para la zona del corredor del río Medellín – Aburrá, el nivel freático se encuentra de

manera muy superficial, aproximadamente unos 4 m de profundidad y en ese orden de ideas deberá ser protegido para contrarrestar la afectación de las zonas de recarga de acuíferos, de ahí la importancia de los correspondientes análisis hidráulicos en proyectos como *Parques del Río* para su intervención y manejo al momento de efectuarse las intervenciones y en aras de mantener los flujos naturales del agua subterránea.

Se plantea la relación de los espacios públicos propuestos por el Macroproyecto, como de los existentes definidos desde el POT, con las zonas de recarga de acuíferos, ya sea directa e indirecta de importancia baja, media o alta, relación para la cual se deberán conformar zonas verdes comunes con un predominio de suelo permeable, no menores al 70% en áreas de recarga directa y no inferiores al 50% en áreas de recarga indirecta, empleando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias y retención del agua, además de utilizar sistemas de drenaje urbanos en vías, andenes y espacios públicos para propiciar dicha infiltración del agua y en articulación con las disposiciones de la autoridad ambiental competente.

Conforme el estudio realizado por el AMVA “Determinación y protección de las potenciales zonas de recarga en el centro y sur del Valle de Aburrá” (AMVA y U. de A., 2011 y 2013) se incorporan a la EEC del municipio las zonas potenciales de recarga de acuíferos directa e indirecta de importancia baja, media y alta, las cuales se relacionan en las siguientes tablas para las Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río con su correspondiente porcentaje en correlación con el área de las Subzonas.

Como se puede apreciar en las siguientes tablas, la mayor parte del área de las Subzonas corresponde con zonas de recarga de acuíferos de importancia directa (521,99 ha), seguida de aquellas con carácter de importancia alta (37,33 ha), media (31,61 ha) y finalmente de importancia baja (2,82 ha) para la Subzona Frente del Río. En el caso de la Subzona Centro Tradicional, se tienen por mayor área que ocupan, después de la zonas de importancia directa de recarga de acuíferos (345,95 ha), las de importancia media (9,72 ha), importancia alta (1,73 ha) y finalmente las de importancia baja (1,38ha).

Tabla 21. Zonas asociadas con recarga de acuíferos directa e indirecta, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

RECARGA	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE SUBZONA
Indirecta de importancia baja	2,82	0,47
Indirecta de importancia media	31,61	5,60
Indirecta de importancia alta	37,33	6,28
Recarga directa	521,99	87,76

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 22. Zonas asociadas con recarga de acuíferos directa e indirecta Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

RECARGA	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE SUBZONA
Indirecta de importancia baja	1,38	0,39
Indirecta de importancia media	9,72	2,71
Indirecta de importancia alta	1,73	0,48

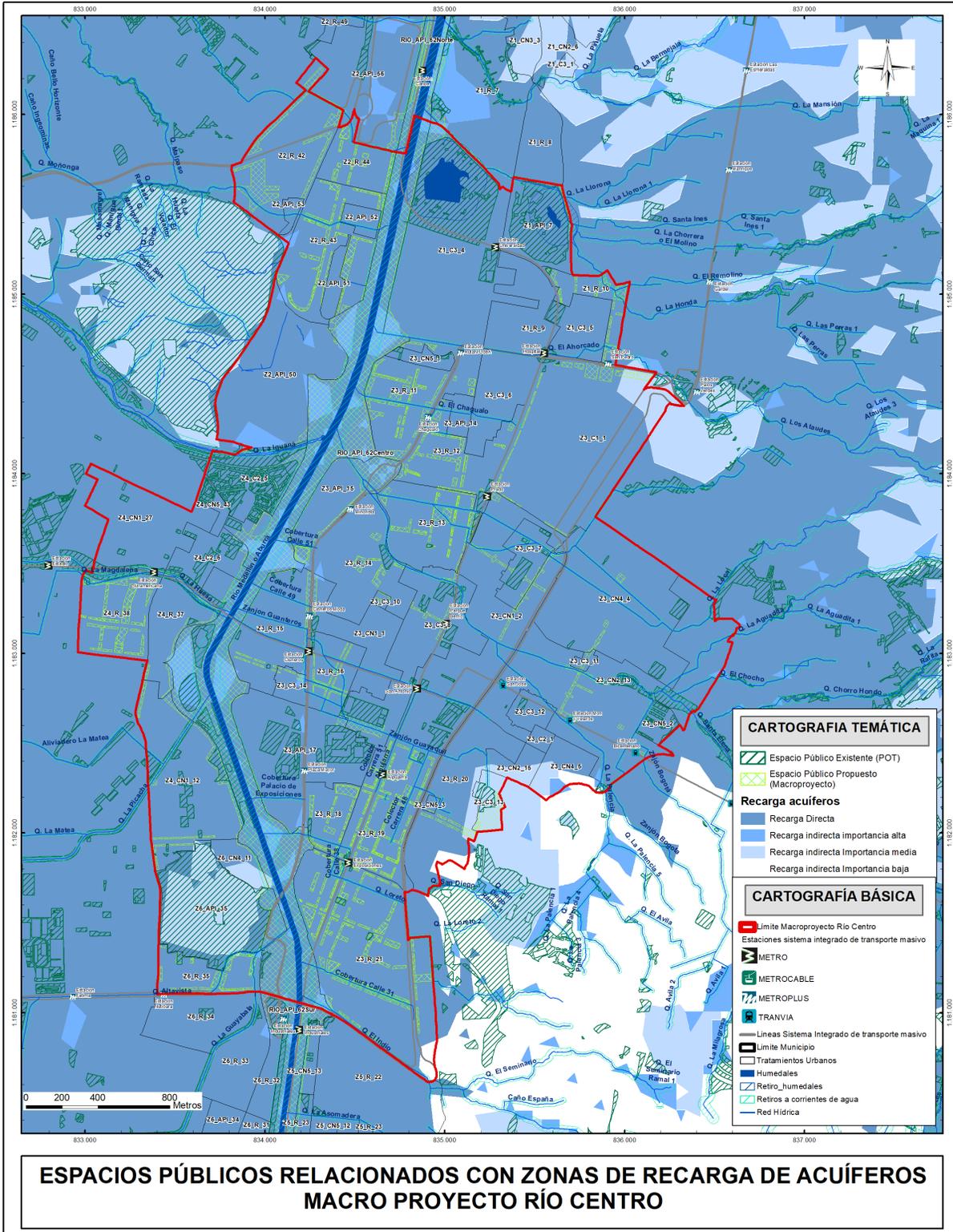
RECARGA	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%) DE SUBZONA
Recarga directa	343.95	96,01

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

En las siguientes figuras se representa la relación de espacio público y zonas potenciales de recarga de acuíferos, desde las Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río.

De ahí se puede apreciar que prácticamente para el 100% del área de las subzonas antes referidas, tienen zonas de recarga directa de acuíferos y se destaca en la Subzona Frente del Río el área protegida urbana Cerro Nutibara en zona de recarga indirecta de importancia media, con aproximadamente un 5,60% del área de la subzona.

Gráfico 10 –Relación espacio público con la recarga de acuíferos Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Para la protección de las zonas de recarga de acuíferos se deberá:

- Mantener la cobertura vegetal existente y conservar los suelos de protección ya establecidos desde el POT, así como aumentar áreas verdes y disminuir de los índices de ocupación y construcción.
- En áreas industriales no descargar de manera directa al suelo las aguas residuales.
- En áreas predominantemente residenciales las medidas de manejo del recurso se deberán orientar hacia el manejo de aguas lluvias, por medio de la utilización de sistemas urbanos de drenaje sostenible y aumento de áreas verdes.
- Realizar estudios hidráulicos e hidrológicos de detalle en el área de intervención, con el fin de identificar y definir técnicas que permitan las intervenciones urbanísticas con mayores posibilidades para la recarga del acuífero.
- Potenciar proyectos de revegetalización y recuperación de la capacidad hídrica y de recarga de acuíferos.
- Caracterización de aguas residuales que permita apoyar la evaluación del peligro de contaminación por aguas residuales.
- En áreas libres manejar superficies en materiales naturales, gramoquín y sistemas de absorción y retención de agua lluvia.
- Uso de Pavimentos permeables o adoquines.
- Diseños con retroceso de fachada (antejardines) para el uso de jardines.
- Se deberá propender porque las corrientes de agua se mantengan en cauce natural, para potenciar el intercambio río – quebrada que alimente los acuíferos.

Las tablas siguientes muestran la relación en área entre las distintas zonas de recarga de acuíferos con los polígonos de tratamientos urbanísticos dentro del Macroproyecto.

Tabla 23. Zonas de recarga de acuíferos directa e indirecta de Importancia alta y baja, Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	BAJA (ha)	MEDIA (ha)	ALTA (ha)	DIRECTA (ha)
RIO_API_62	112,86		0,18	30,59	82,09
Z2_API_50	37,56		0,22	3,09	34,25
Z2_API_51	3,33				3,33
Z2_API_52	2,90				2,91
Z2_API_53	1,42				1,42
Z2_R_42	28,14			0,12	28,02
Z2_R_43	27,42			0,49	26,92
Z2_R_44	10,34			0,002	10,34
Z3_API_15	14,01			0,77	13,24
Z3_API_17	34,94			0,69	34,24
Z3_C3_13	4,67		4,67		
Z3_C3_14	3,18			0,31	2,87

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	BAJA (ha)	MEDIA (ha)	ALTA (ha)	DIRECTA (ha)
Z3_C3_8	1,86				1,86
Z3_CN5_3	0,62				0,62
Z3_R_15	22,10			0,07	22,03
Z3_R_18	9,28			0,07	9,21
Z3_R_19	26,24				26,24
Z3_R_20	19,97	1,25	1,87		16,85
Z3_R_21	62,41	1,58		0,22	60,61
Z4_C2_5	15,98			0,48	15,49
Z4_C2_6	9,98			0,09	9,89
Z4_CN1_12	36,02		0,04		35,98
Z4_CN1_27	24,46				24,46
Z4_CN5_43	2,64				2,64
Z4_R_37	12,98			0,14	12,84
Z4_R_38	19,04				19,04
Z6_API_35	32,42		22,54	0,03	9,84
Z6_CN4_11	5,01		2,01		3,00
Z6_R_35	11,97		0,08	0,14	11,74
TOTAL GENERAL	593,75	2,82	31,61	37,33	521,99
TOTAL SUBZONA FRENTER DEL RÍO	594,78 ha				
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 593,75 ha (99,99%)					

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Tabla 24. Zonas de recarga de acuíferos directa e indirecta de Importancia alta y baja, Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	BAJA (ha)	MEDIA (ha)	ALTA (ha)	DIRECTA (ha)
Z3_C1_1	61,40		5,74		55,66
Z3_C2_1	1,46				1,46
Z3_C3_10	0,65				0,65
Z3_C3_11	0,99				0,99
Z3_C3_12	4,05				4,05
Z3_C3_7	8,45				8,45
Z3_C3_8	27,91				27,91
Z3_CN1_1	1,46			0,11	14,48
Z3_CN1_2	45,97				45,97
Z3_CN2_13	62,60	0,14		0,41	62,05
Z3_CN2_15	4,34		1,92		2,42
Z3_CN4_4	47,59				47,59

TRATAMIENTO	ÁREA POLIGONO DE TRATAMIENTO (ha)	BAJA (ha)	MEDIA (ha)	ALTA (ha)	DIRECTA (ha)
Z3_CN4_5	7,84	1,24	1,98	0,71	3,91
Z3_CN5_2	3,43				3,43
Z3_R_13	21,23				21,23
Z3_R_14	25,49			0,49	24,99
Z3_R_16	10,79			10,79	10,79
Z3_R_20	7,98	0,08		7,90	7,98
TOTAL GENERAL	343,63	1,38	9,72	1,73	343,95
TOTAL SUBZONA CENTRO TRADICIONAL	358,22 ha				
PORCENTAJE CON RESPECTO AL ÁREA DE LA SUBZONA 356,78 ha (99,60%)					

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

Otro tema asociado con las intervenciones de ciudad, especialmente en cuanto a intervenciones en el espacio público y los determinantes ambientales para la protección de los recursos agua, flora y fauna son los instrumentos regulatorios desde la Legislación Colombiana, cuya aplicación corresponde a las autoridades ambientales.

Se señala la necesidad de una efectiva coordinación interinstitucional para la gestión de los recursos naturales, dado que las intervenciones urbanísticas a efectuarse desde el Macroproyecto Río Centro, Subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, en toda el área que conforma dichas Subzonas deberán contar con permisos de ocupación de cauces, de desvío de corrientes de agua, de vertimientos a corrientes de agua y suelo, aprovechamiento forestal entendido este como la poda, tala y/o trasplante de especies vegetales y en articulación con las disposiciones legales vigentes para tal fin, o aquellas que las complementen, modifiquen o sustituyan. No obstante se hace referencia a las siguientes disposiciones:

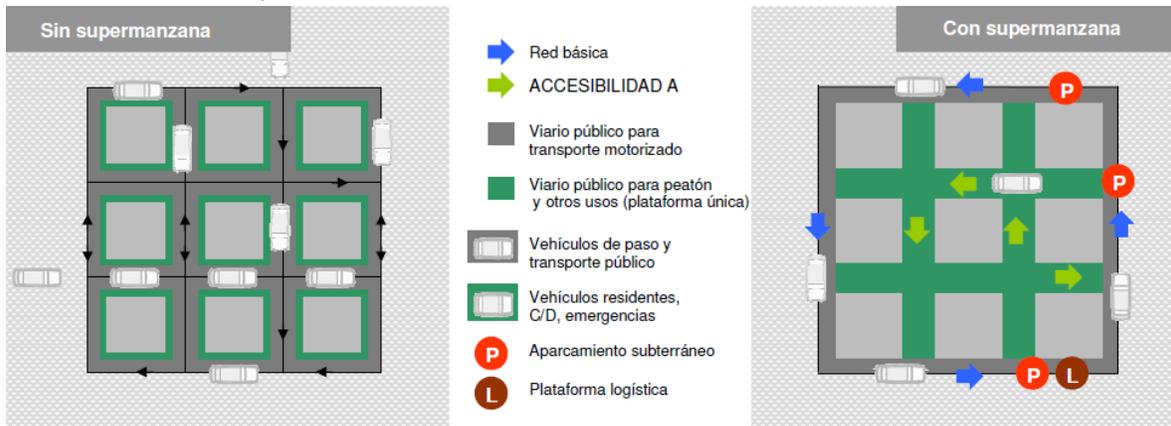
- Decreto 2811 de 1974, en su artículo 102 establece que la construcción de obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua deberá solicitar autorización, aspecto referido en el Decreto 1541 de 1978, en su artículo 104.
- Decreto 1541 de 1978. (Modificado por el Decreto 3930 de 2010). Reglamenta las normas relacionadas con el recurso agua en todos sus estados.
- Ley 373 de 2004. Establece el Programa para el Uso Eficiente y Racional del Agua.
- Decreto 3930 de 2010. Norma reglamentaria en cuanto a usos del agua y residuos líquidos. Deroga las disposiciones establecidas en los artículos 193, 213 a 217 y 231 del Decreto 1541 de 1978; y el Decreto 1594 de 1984 salvo los artículos 20 y 21.
- Decreto 1640 de 2012. Norma por medio del cual se reglamenta los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos, y se dictan otras disposiciones. Deroga las disposiciones establecidas en los Decretos 1604 y 1729 de 2002.
- Resolución Metropolitana No 218 de febrero 25 de 2011, por medio de la cual se establecen las condiciones adicionales para los trámites de aprovechamiento forestal y se adoptan otras determinaciones.

- Resolución Metropolitana No. 243 de 2011, por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 218 de 2011 y se adoptan unas decisiones sobre requisitos e información a ser suministrada por parte del solicitante ante la autoridad ambiental.
- Resolución Metropolitana No. 548 de mayo 27 de 2014, por medio de la cual se ordena la disposición final de flora silvestre maderable decomisada definitivamente.
- **CONSIDERACIONES DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PARA ZONAS VERDES DE SECCIONES VIALES**

El Marco Estratégico del POT señala como la primera apuesta territorial el implementar la estrategia de Urbanismo Ecológico. Y dentro de los retos relacionados con el enfoque ecológico que el Acuerdo 48 del 2014 le asigna al Macroproyecto Río Centro el implementar y ajustar a las condiciones de este sub ámbito territorial los objetivos y metodología del urbanismo ecológico.

A nivel metodológico, en el urbanismo ecológico se destaca la aplicación del concepto de supermanzanas, donde se propone el articular varias manzanas preexistentes hasta conformar un área de aproximadamente 400 por 400 metros por cuyo perímetro circulan los vehículos de paso y el transporte público. Como se representa en la siguiente Figura. La propuesta configura una nueva célula básica para los flujos motorizados y una isla urbana para el resto de usos del espacio público ya que las calles del interior quedan liberadas de vehículos, y en ellas se tendría una velocidad máxima de 10 km/h. Este espacio se recupera para el ciudadano y allí se permiten usos y funciones propias del espacio público.

Gráfico 11 –Propuesta de configuración de Supermanzanas del Urbanismo Ecológico a partir de la trama urbana preexistente.



Fuente: Rueda (s/d).

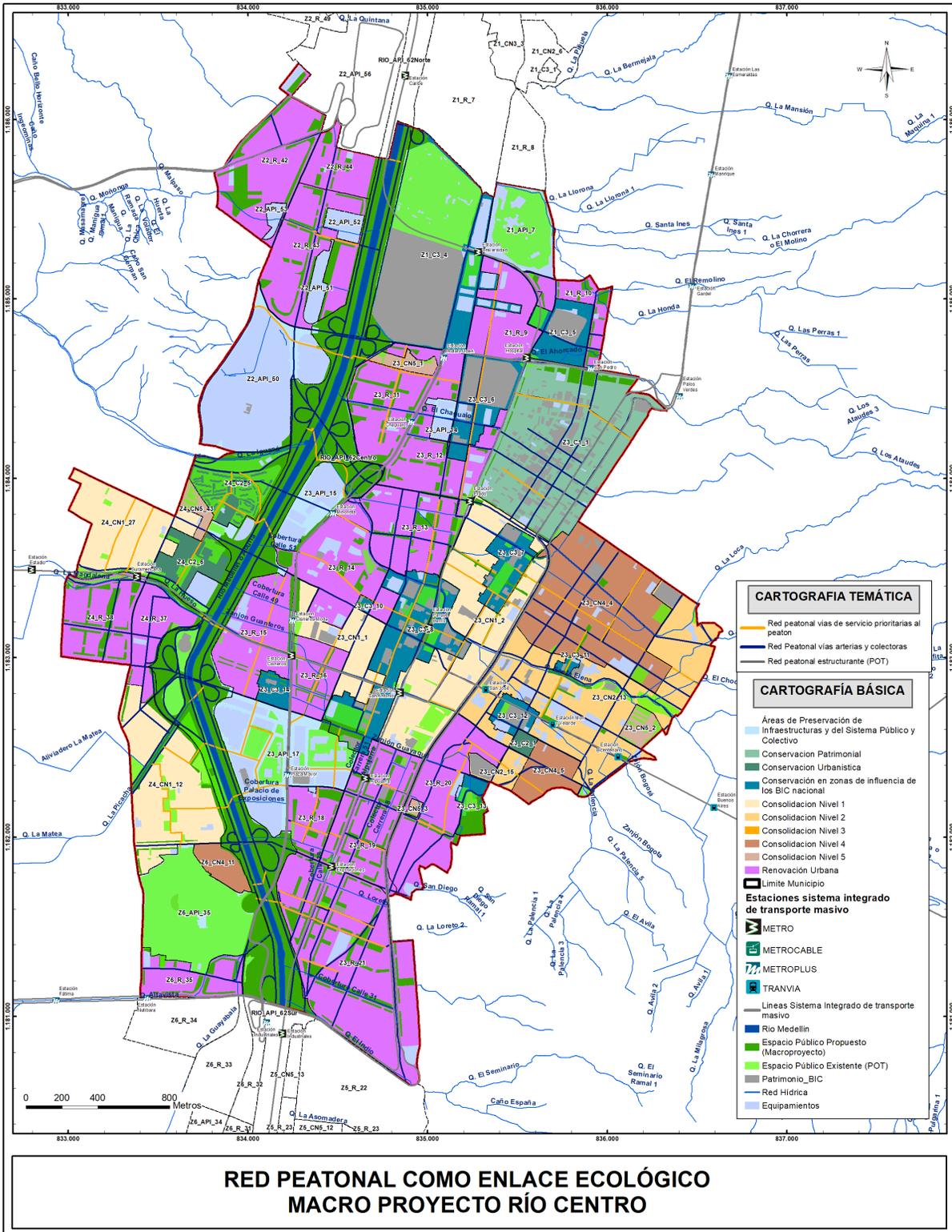
En el proceso de formulación del Macroproyecto Río Centro, Subzonas Frente del río y Centro Tradicional se aplica este concepto al analizar espacialmente la jerarquización vial y la configuración de la red peatonal estructurante definida por el Acuerdo 48 del 2014. Esta red peatonal se basa principalmente los andenes de las vías arterias y colectoras.

Desde la metodología del Urbanismo Ecológico se concluye la necesidad de ampliar esta red peatonal con una red peatonal complementaria basada en vías de servicio, donde sea posible liberar espacios destinados al aparcamiento del vehículo privado en superficie para

recuperarlo como espacio para el peatón, la bicicleta y la vegetación que brinde confort a las personas y fortalezca la red ecológica. Se busca que las zonas de amoblamiento en secciones viales fortalezcan su papel en la conectividad ecológica, a través de disponer de zonas verdes más amplias y continuas. 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.

La siguiente Figura muestra la red peatonal propuesta conformada por la red estructurante definida por el POT, más una red peatonal complementaria para la Subzona Frente de Río.

Gráfico 12 –Red peatonal como base de nuevos enlaces ecológicos Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023 con base en (Alcaldía de Medellín, 2014).

La formulación del Macroproyecto identifica vías de servicio, no utilizadas por la redefinición del sistema de transporte público de la ciudad, que articuladas con nuevos pasos peatonales sobre el río, propuestos desde el proyecto *Parques del Río*, y los espacios públicos posibilitarían nuevas conexiones longitudinales y transversales en este sector de la ciudad.

La adecuación de estas secciones viales estaría condicionada a los diferentes tipos de tratamiento urbanístico que permitirían modificar su amplitud y redistribuir los elementos al interior de las vías.

En la Tabla siguiente se relaciona la jerarquía vial en correlación con los tratamientos urbanísticos y desde la adecuación de zonas verdes en secciones viales conforme dicha jerarquía vial.

Tabla 25. Adecuación y generación de zonas verdes en secciones viales según jerarquía vial y tipo de tratamiento urbanístico.

JERARQUÍA VIAL	SUBCATEGORIZACIÓN	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	
		Consolidación o Conservación	Renovación
Vías Arterias y Colectoras	Con espacio público adyacente al eje	Andenes mínimos. Los árboles de gran tamaño van en el Espacio Público existente o propuesto. Se debe adecuar este Espacio Público para tener zonas verdes amplias adyacentes a los andenes de las secciones viales y con árboles de gran talla y copa amplia generar sombra para el peatón	
	Vías con árboles en zonas verdes preexistentes.	Andenes mínimos según jerarquía y se acogen las zonas verdes preexistentes ampliándose (hasta tener por lo menos una zona de mínimo 3 m, o 2,5 m en áreas de alta mixtura) según redistribución de elementos.	
	Vías con espacio disponible para generar sombra al peatón.		Andenes según jerarquía vial pero se prioriza el tener zonas verdes con vegetación generadora de sombra junto a franjas de circulación peatonal (con por lo menos 1 franja verde de 3 m de amplitud, o 2,5 m en áreas de alta mixtura)
Vías de servicio sin Ciclorruta	Con espacio público adyacente.	Andenes estándar de 3,5 m con Árboles generadores de sombra para el peatón van en zonas verdes del Espacio Público Existente.	Andenes estándar de 3,5 m con Árboles generadores de sombra para el peatón van en zonas verdes del Espacio Público Propuesto.
	Vías de servicio prioritarias al peatón sin EP adyacente	Sobre secciones actuales (alrededor de 15 m) eliminación de parqueaderos en vía y ampliación de zonas verdes y franjas de circulación.	Ampliación de secciones viales a mínimo 16,0 m (sin incluir antejardines) con eliminación de parqueaderos en vías y ampliación de zonas verdes y franjas de circulación.
	Vías de servicio por fuera de la red peatonal o utilizadas por el sistema TPM	Sobre secciones actuales ampliación de zonas verdes y franjas de circulación, condicionada a disponibilidad de espacio para la calzada y necesidades del Transporte Público de Medellín -TPM	Secciones mínimas de 13,5 m ampliación de zonas verdes y franjas de circulación condicionada a disponibilidad de espacio para la calzada y necesidades del Transporte Público de Medellín -TPM
Vías Servicio con Ciclorruta	Vías de servicio con ciclorrutas	Sobre secciones actuales (alrededor de 15 m), posible transformación a vías de tránsito lento y espacio compartido.	Sobre sección mínima de 18,5mts, con posibilidad de transformación a vías de tránsito lento y espacio compartido.

De acuerdo con la diferenciación en el manejo de las zonas verdes planteada en la Tabla anterior, se busca potenciar la red peatonal estructurante definida a partir del POT, para favorecer los modos de transporte no motorizado y facilitar la accesibilidad a los sistemas de transporte masivos. Pero, a la vez, se busca que las zonas de amoblamiento en secciones viales fortalezcan su papel en la conectividad ecológica, a través de disponer de zonas verdes más amplias y continuas. 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.

En las vías de servicio prioritarias al peatón, aquellas que hacen parte de la red peatonal pero que no tienen proyectado ser utilizadas por la reestructuración del sistema de transporte masivo de la ciudad, libre de TPM –Transporte Público de Medellín, albergarían zonas verdes de mínimo 3 metros de amplitud en un costado, lo que permitiría la siembra de árboles de tamaño mediano y copa amplia, e incluso de árboles altos asegurando sombra para los transeúntes, que junto con la separación del tráfico vehicular propio de las vías arterias y colectores permitiría generar confort al peatón.

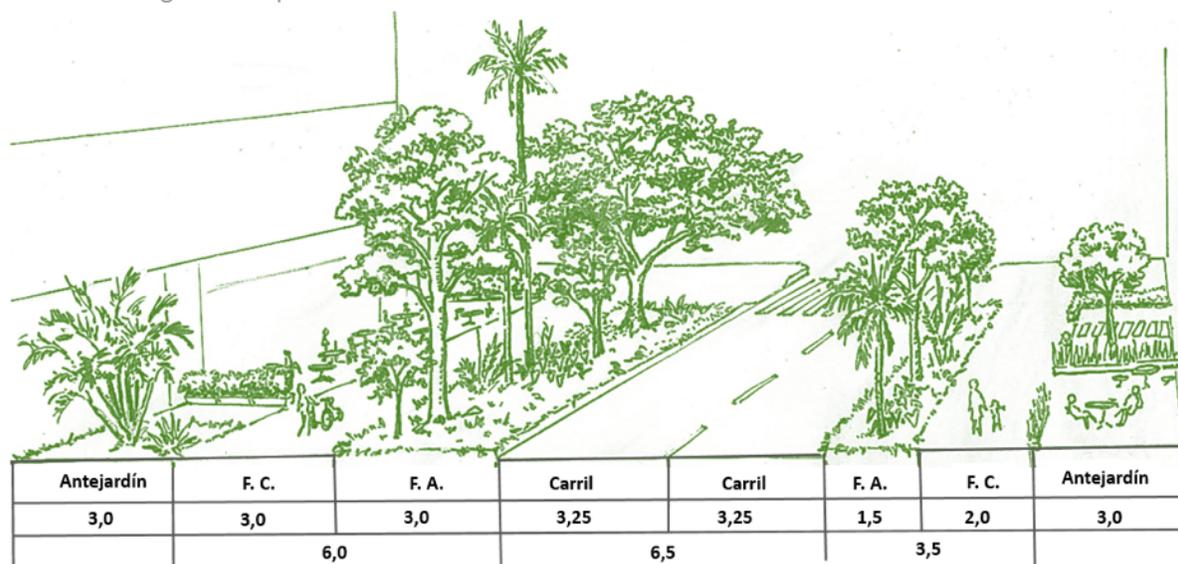
Para la categoría de vías de servicio prioritarias al peatón con ciclorruta en tratamientos de consolidación y/o conservación se deberá analizar la posibilidad de tener una vía de servicios donde se incluyan andenes de 3,5 m, dos carriles de 3,25 m y ciclorruta, lo cual arroja una sección de 16,5 m la cual deberá confrontarse con las secciones actuales que normalmente no cuentan con ese espacio requerido. Si la sección vial es menor de 16,5 m una primera solución es la reducción de la amplitud de los carriles a 3 m y las franjas de circulación a 1,5 m. Como segunda posibilidad se tendría por medio de estudios de movilidad, el analizar sobre la pertinencia de transformar dichas vías de servicio en vías de tráfico calmado y de espacio compartido.

Para vías de servicio señaladas como prioritarias al peatón con ciclorrutas en tratamientos de renovación urbana, el macroproyecto propone una sección mínima de 18,5 m, que incluye el tener zonas verdes que alberguen diferentes tipologías de árboles acompañando andenes generosos y ciclorrutas para incentivar movilidad no motorizada. Adicionalmente se debe contar con andenes de tres (3) metros por lo que la distancia entre paramentos sería de 24,5 m. También con posibilidad de transformación a vías de tránsito lento y espacio compartido.

La red peatonal propuesta para el Macroproyecto Río Centro en la Subzona Centro Tradicional. En ella se observa cómo a través de la propuesta de Red Ecológica de la Estructura Ecológica Complementaria y de la adecuación de las vías de servicio donde si se le dé prioridad al peatón, se configuraría un Centro Tradicional que permitiría un mayor contacto entre sus habitantes y visitantes con la naturaleza.

Si bien el concepto de supermanzana del urbanismo ecológico no se aplica exactamente como a nivel teórico es planteado, su utilización fortalece el papel de las vías de servicio prioritarias al peatón, como nuevos enlaces de las redes ecológicas al darle continuidad horizontal al verde del follaje de las copas, y diversidad de nichos ecológicos al utilizar diferentes tipologías de árboles y palmas, tal y como se observa en la siguiente figura.

Gráfico 13 –Esquema de adecuación de vías de servicio priorizada al peatón como enlace de la red ecológica complementaria.



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

CONSIDERACIONES DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PARA ZONAS VERDES INSTITUCIONALES O PRIVADAS

Las zonas verdes institucionales asociadas a campus universitarios han cumplido un papel fundamental en la estructura ecológica de la ciudad. En ellas se han desarrollado, a lo largo de años de investigación, siembras de múltiples especies, en lo que es conocido como *arboretum* y *palmetum* donde además de aumentarse significativamente la biodiversidad, se han analizado la adaptación de especies ya sea introducidas o nativas de ecosistemas locales u otros ecosistemas del país.

Estas venas prácticas deberían replicarse en otros los espacios verdes institucionales, con una consideración adicional también aplicable a las zonas verdes de conjuntos cerrados, que es la posibilidad de realizar enriquecimientos florísticos de especies arbustivas ya sea a plena exposición o bajo la sombra de los árboles a modo de del sotobosque de los ecosistemas naturales. Debido a consideraciones relacionadas con la seguridad de transeúntes, o sensación de seguridad, este tipo de vegetación tiene limitantes en su utilización en espacios públicos, pero no lo tendrían en zonas verdes institucionales, posibilitando la generación de nichos ecológicos de gran importancia en los ecosistemas naturales.

5.1.1.3.4 ESTRATEGIA 4: FORTALECIMIENTO DE LOS PROCESOS ECOLÓGICOS DESDE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

Desde la formulación del Macroproyecto Río Centro Subzonas Frente del Río y Centro Tradicional se considera que la Estructura Ecológica no compete solamente a los espacios

públicos, sino que el ámbito privado se debe fortalecer aspectos relacionados con los procesos ecológicos y así alcanzar principios rectores del POT como la Sostenibilidad y la Identidad. El Departamento Administrativo de Planeación del municipio formula el Código de Construcción Sostenible³, cuyo objetivo principal es desarrollar herramientas que aporten en el marco de las determinantes ambientales, técnicas, económicas y culturales; así como en los criterios constructivos para la formulación de proyectos que reduzcan la huella de carbono de los componentes constructivos desde el diseño de las obras, su construcción, durante su funcionamiento y en su fase de remodelación o demolición.

Desde la formulación del macroproyecto Río Centro se acogen las diferentes medidas planteadas por el código en función de tres aspectos necesarios para fortalecer la Estructura Ecológica: el fortalecer la conectividad ecológica desde las nuevas edificaciones, la preservación de valores geográficos y el optimizar el funcionamiento ecológico de la ciudad o su metabolismo urbano.

- **FORTALECIMIENTO DE REDES ECOLÓGICAS DESDE LAS EDIFICACIONES NUEVAS Y EXISTENTES**

Desde el urbanismo ecológico (Rueda s/d), se han planteado objetivos relacionados con el denominado urbanismo en altura y que están relacionados no con los espacios abiertos sino con las áreas edificadas. Con relación al componente de Biodiversidad y la preservación de valores geográficos y naturales, se propone crear una capa de biodiversidad que se añade a la capa en superficie, restituyendo, en parte, la capacidad biológica que la urbanización le ha arrebatado. En relación con el componente de espacio público, se propone incorporar una nueva dimensión de espacio público en altura y en el subsuelo.

En la formulación del Macroproyecto Río Centro se retoma lo planteado por el Código de Construcción Sostenible⁴, de obligatorio cumplimiento, que incluye dentro de los estándares a implementar el diseño de fachadas y muros verdes y las cubiertas verdes como alternativa constructiva. Adicional a lo que el código plantea, desde el macroproyecto se considera que en la medida que se disponga de ecohuertas, terrazas y techos verdes que brindan nuevos nichos ecológicos se fortalece la conectividad ecológica.

Con la apuesta de planificar los nuevos desarrollos y Diseñar el espacio público desde el concepto de Paisaje, es importante mencionar que para la subzona 2, 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

³ Documento en construcción: versión consultada del 9 de octubre de 2015.

⁴ Documento en construcción: versión consultada del 9 de octubre de 2015.

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.

▪ **COMPONENTE VERDE EN ALTURA**

Como gran apuesta desde el espacio privado, de la línea de paramento hacia adentro. Se desarrolla sobre vías acordadas con las iniciativas privadas e incentivando de dicho modo las construcciones sostenibles certificadas bajo procesos de eco eficiencia, las cuales contemplan intervenciones que se realizan en fachadas y cubiertas con vegetación, por su contribución a la conformación de estratos de verde en diferentes alturas, que brindan variedad de nichos para la biodiversidad de flora y fauna.

Con un manejo técnico adecuado es posible disponer de arbustos u otro tipo de vegetación como cactus y crasas, lo cual contribuye con la implementación y fortalecimiento de un paisaje verde en el macroproyecto.

▪ **COMPONENTE VERDE VERTICAL**

El verde vertical se constituye en otro componente verde en altura, el cual dispone de enredaderas asociadas a pérgolas y estructuras de edificaciones que contribuyan con la conformación de nichos en altura, por ejemplo, para aves e insectos. Otro aporte paisajístico está dispuesto desde la combinación de texturas y colores.

▪ **AGRICULTURA URBANA**

Elemento a desarrollarse dentro y sobre los edificios que cuenten con terrazas o espacios en altura con amplitud. Inicialmente requieren de altos costos de inversión, además de una coordinación que permita generar una buena productividad y con resultados de sostenibilidad tanto ambiental como económica y alimentaria.

▪ **PROTECCIÓN DE VISUALES DESDE LAS EDIFICACIONES NUEVAS Y EXISTENTES**

Desde el urbanismo ecológico (Rueda s/d), se ha planteado como objetivo en relación con el componente de Biodiversidad y la preservación de valores geográficos y naturales, el respetar las peculiaridades geográficas del territorio con el fin de preservar los valores naturales existentes. En el POT, cuando se plantea el principio rector de Identidad, se ha señalado a este concepto como “fundamento de los valores históricos, culturales y geográficos generadores de un sentido de pertenencia de la población por el territorio”, por lo que se considera la necesidad que en el proceso de renovación urbana, se deben resaltar los valores geográficos del río, quebradas y montañas del valle. La formulación de la Estructura Ecológica, plantea entonces que la volumetría de las nuevas edificaciones en altura debe respetar las relaciones visuales entre los espacios de convocatoria y encuentro ciudadano y las principales visuales que desde allí se tienen, ver figura siguiente desde la cual se destacan las unidades de actuación urbanística (UAU) en relación con los nuevos espacios públicos propuestos que se incluirían en la red de conectividad ecológica.

Teniendo en cuenta las necesidades de renovación urbana y el propósito de crecimiento al interior de la ciudad, lo que implica un crecimiento en altura, no se pretende generar limitaciones al desarrollo en altura, sino que este crecimiento vertical sea permeable a nivel visual. De tal forma que, las edificaciones, que varían en cuanto a su número de pisos, se proponen que sean orientadas de tal forma que se permita tener canales visuales desde los principales espacios públicos, hacia las montañas del valle como el Parque Arví en el oriente y el Cerro Volador hacia el occidente.

- **OPTIMIZACIÓN DEL METABOLISMO URBANO DESDE LAS EDIFICACIONES NUEVAS Y EXISTENTES**

En relación con el componente de Metabolismo urbano, el urbanismo ecológico plantea propender por tres aspectos:

- La autosuficiencia del agua con un consumo que se aproxime a la capacidad de captación y reutilización.
- La autosuficiencia energética con captación de energías renovables e implementación de sistemas pasivos para el ahorro y la eficiencia energética.
- La autosuficiencia de materiales y su reciclaje.

De tal manera que se proponen dos asuntos, el incentivar el desarrollo de edificaciones con certificación como construcciones sostenibles y el propender por la correcta separación de residuos, la captación de agua lluvia y de energías renovables, implementación de sistemas pasivos de ahorro energético y la utilización de materiales locales. Para el primer punto, es importante el desarrollo de incentivos para que las nuevas edificaciones de desarrollen bajo los nuevos parámetros de arquitectura sostenible y cumplan las disposiciones dadas por el AMVA y UPB (2015) en las guías de construcciones sostenibles.

En la subzona 2, se pretende poner en marcha la 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, la 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 más eficiente consumo de recursos.”

En relación con el segundo punto, se debe tener en cuenta el planteamiento del POT de protección a moradores, que incluye en su concepción, la protección a determinadas actividades económicas entre las que se encuentran las relacionadas con el correcto manejo de residuos sólidos. Además, esta actividad está directamente asociada con la comprensión de la ciudad como un sistema ecológico, por lo que, bajo los criterios de sostenibilidad, la separación y reutilización de residuos no solo debe ser protegida, sino también incentivada.

La siguiente tabla muestra la presencia de lugares de compraventa de vidrio, plástico, cartón o chatarra en diferentes polígonos de tratamientos del Macroproyecto Río Centro Subzona Frente del Río, según datos suministrados por la secretaria de Medio Ambiente del Municipio.

Tabla 26. Polígonos de tratamiento urbano y unidades de actuación urbanística –UAU- en relación con centros de acopio y manejo de residuos sólidos, Macroproyecto Río Centro Subzona Frente del Río.

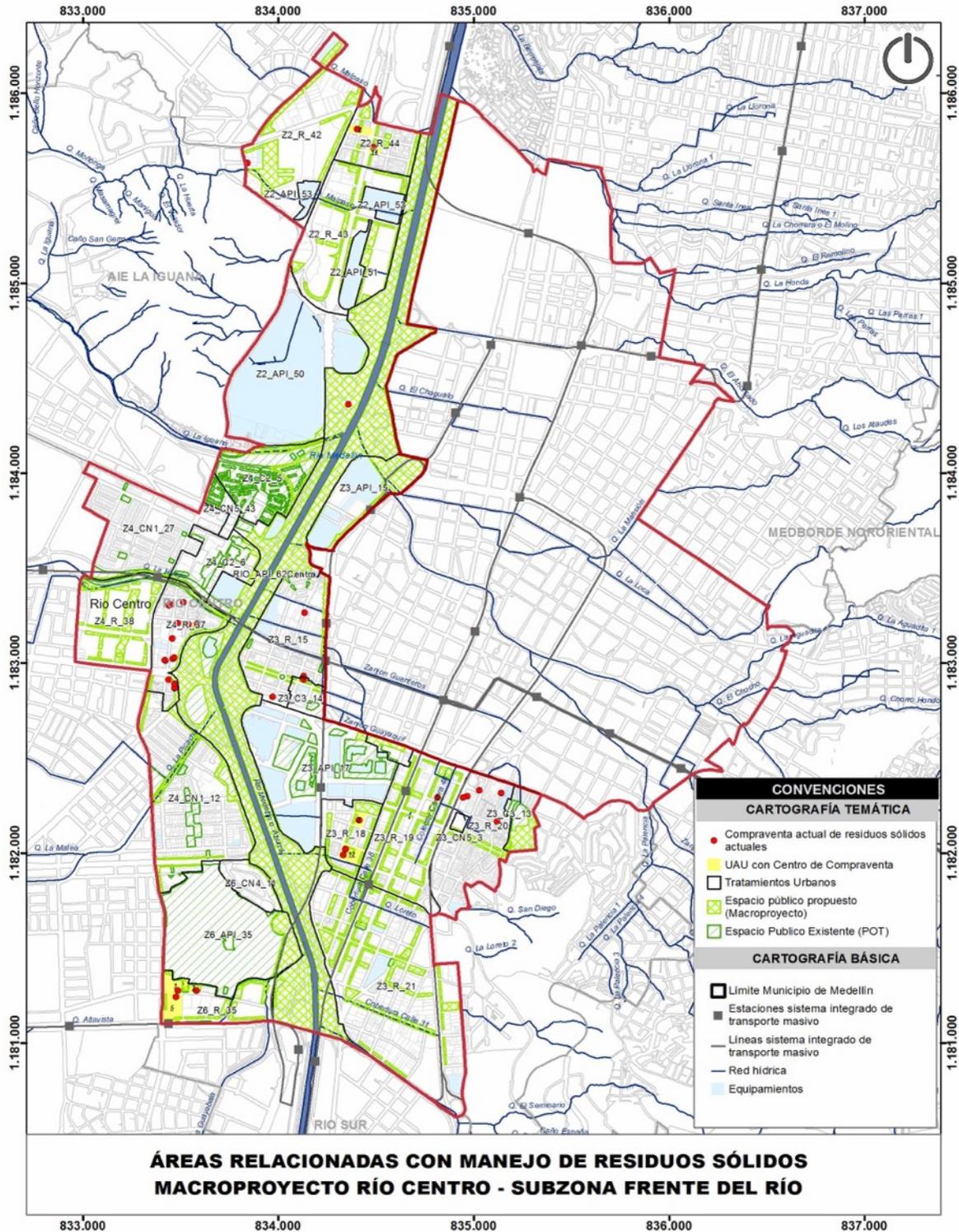
TRATAMIENTO	CODIGO_UAU	N° PUNTOS COMPRAVENTA	BARRIOS
Z2_R_44	2	1	Caribe
Z2_R_44	14	1	Caribe
Z3_R_18	3	1	Calle Nueva
Z3_R_18	12	2	Calle Nueva
Z3_R_19	17	1	Barrio Colón
Z6_R_35	1	1	Cerro Nutibara
Z6_R_35	2	1	Cerro Nutibara
Z6_R_35	5	1	Tenche
Z3_C3_14	-	1	Corazón de Jesús
Z2_R_42	-	1	El Progreso
Z3_R_15	-	3	Corazón de Jesús
Z3_R_20	-	8	Colón, Las Palmas
Z4_R_37	-	16	Naranjal
RIO_API_62Centro	-	1	Universidad Nacional
TOTAL COMPRAVENTAS DENTRO DE UAU		9	
TOTAL COMPRAVENTAS FUERA DE UAU		30	

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

Se observa entonces que en 8 unidades de actuación urbanística se encuentran puntos de compraventa de materiales recuperados, 3 en el polígono de tratamiento Z6_R_35, 2 en el polígono Z3_R_18, 2 en el polígono de tratamiento Z2_R_44 y 1 en el polígono Z3_R_19. Y algunas UAU presentan varios locales con este tipo de actividades.

La siguiente figura identifica áreas potenciales para la reorganización de actividades de compraventa y de acopio de residuos para la Subzona Frente del Río. Se incluye la identificación de predios, que según evaluación de condiciones geológicas se encuentran en condiciones de albergar acopios temporales de escombros.

Gráfico 14 –Áreas relacionadas con manejo de residuos sólidos en el Macroproyecto Río Centro, Subzona Frente del Río.



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

Así mismo, en la siguiente tabla se muestra la presencia de lugares de compraventa de vidrio, plástico, cartón o chatarra en diferentes polígonos de tratamientos del Macroproyecto Río Centro Subzona Centro Tradicional, según datos suministrados por la Secretaria de Medio Ambiente del Municipio.

Tabla 27. Polígonos de tratamiento urbano y unidades de actuación urbanística –UAU- en relación con centros de acopio y manejo de residuos sólidos, Macroproyecto Río Centro Subzona Centro Tradicional.

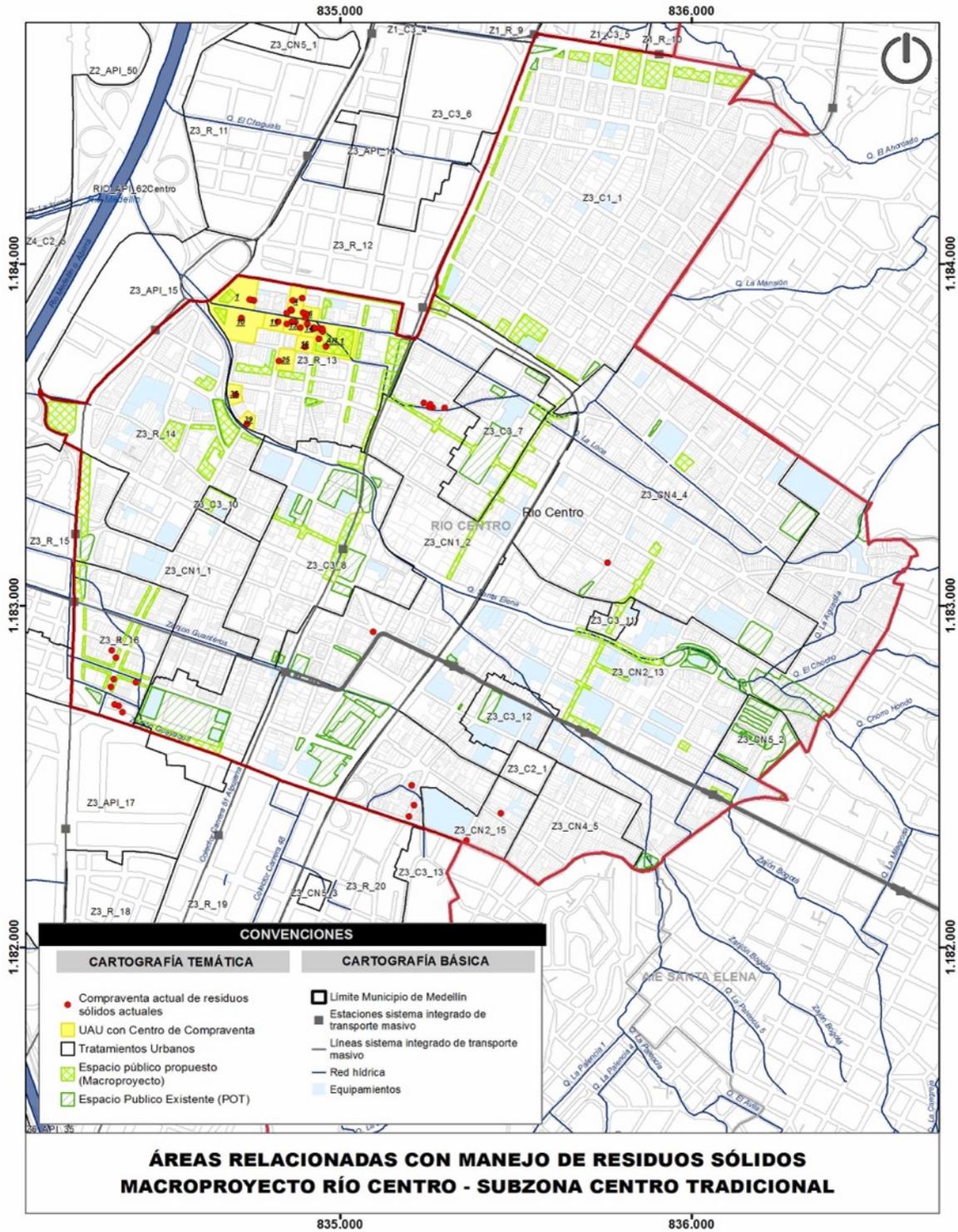
TRATAMIENTO	CODIGO_UAU	N° PUNTOS COMPRAVENTA	BARRIOS
Z3_R_13	1	3	Estación Villa
Z3_R_13	4	5	Estación Villa
Z3_R_13	6	3	Estación Villa
Z3_R_13	10	1	Estación Villa
Z3_R_13	11	1	Estación Villa
Z3_R_13	13	4	Estación Villa
Z3_R_13	14	3	Estación Villa
Z3_R_13	16	1	Estación Villa
Z3_R_13	25	1	Estación Villa
Z3_R_13	35	1	Estación Villa
Z3_R_13	39	1	Estación Villa
Z3_R_13	AR 1	5	Estación Villa
Z3_C2_1	-	1	Bomboná No 1
Z3_CN1_2	-	6	La Candelaria, Villa Nueva
Z3_CN2_15	-	2	Bomboná No 1
Z3_CN4_4	-	1	Villa Nueva
Z3_R_16	-	8	Guayaquil
TOTAL COMPRAVENTAS DENTRO DE UAU		29	
TOTAL COMPRAVENTAS FUERA DE UAU		18	

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

Se observa entonces que en 12 unidades de actuación urbanística se encuentran puntos de compraventa de materiales recuperados, en mayor proporción en el polígono de tratamiento Z3_R_13. Y algunas UAU presentan varios locales con este tipo de actividades.

La siguiente figura identifica áreas potenciales para la reorganización de actividades de compraventa y de acopio de residuos en la Subzona Centro Tradicional. Se incluyen la identificación de predios, que según evaluación de condiciones geológicas se encuentran en condiciones de albergar acopios temporales de escombros.

Gráfico 15 –Áreas relacionadas con manejo de residuos sólidos en el Macroproyecto Río Centro, Subzona Centro Tradicional.



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

Desde la formulación del Macroproyecto se consideran aspectos tales como:

- En el momento del desarrollo urbanístico se prevé un aumento de los alquileres de los locales comerciales generando un riesgo económico a la permanencia de estas actividades.
- Los diferentes planes parciales que se desarrollen, incluyen un monto denominado “Otras exigencias” el cual abarca aspectos como las cargas sociales. Dentro de dichas cargas sociales, deberá contemplarse este tipo de servicio que tanto beneficia al metabolismo urbano y a la sostenibilidad de la ciudad.
- Las actividades deben permanecer en el sitio, o en el entorno cercano, pero cumpliendo las predisposiciones formuladas dentro de los protocolos ambientales que se desarrollen.
- La misma renovación urbana de los planes parciales debe definir su gestión en el manejo de residuos sólidos e implementar acciones para la reutilización de elementos de demolición.

5.1.1.4 MEDIDAS DE MANEJO PARA LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL VALLE DE ABURRA

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá expidió en el año 2019 la Resolución 3368 “por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá”, importante determinante ambiental que busca la protección de la calidad y cantidad del recurso hídrico del acuífero libre, por medio de medidas de manejo de prevención, mitigación y control de acuerdo al tipo de suelo que se pretenda intervenir.

Para los polígonos de los Macroproyectos del río, es decir, usos que pretenden la renovación urbana y adyacentes a la llanura aluvial del río Medellín, que los hace puntos estratégicos para la recarga directa del acuífero, se presentan las siguientes medidas de manejo, acorde a los lineamientos del Documento expedido por la autoridad ambiental en 2019 (Numeral 3.3.1.1. Medidas de manejo para las zonas de recarga en suelo urbano concertado y Tabla 1. Medidas de manejo para las zonas de recarga en la clase de suelo urbano en los POT y PBOT concertados):

- En los espacios públicos proyectados se implementarán superficies que posibiliten la permeabilidad del agua al subsuelo conforme a la política pública construcción sostenible del AMVA. Con esta medida se busca proyectar corredores verdes con el fin de que la capacidad de infiltración en el suelo no se vea impactada con la construcción de pisos duros en espacios comunes.
- En los espacios públicos existentes y susceptibles de intervención, se aplicarán medidas de recuperación y regeneración del suelo, a través de la sustitución de pisos duros por pisos blandos y en la medida de lo posible, aumentar los individuos arbóreos del lugar incrementando así la recarga del acuífero.
- Promover el reemplazo y adecuación de los pisos duros (impermeables) por materiales permeables en las zonas de estacionamientos, parqueaderos, antejardines, patios, zonas verdes, vías y retiros a cuerpos de agua

- No se permitirán los llenos antrópicos con materiales que puedan contaminar física, química o biológicamente el agua subterránea por aporte de lavado de lixiviados.
- En etapas posteriores a la formulación de instrumentos, se deberá tener en cuenta adecuados Planes de Manejo Ambiental – PMA para las fases de construcción y ejecución de los proyectos, que permitan prevenir, mitigar y/o corregir los posibles impactos negativos sobre el recurso hídrico y el suelo.
- Definir sitios de acopio para el almacenamiento de residuos sólidos con el fin de evitar una inadecuada disposición de los mismos que pueda influir de manera negativa en la dinámica de las corrientes u obstruyan los sumideros, tuberías, canales, cunetas o demás obras hidráulicas proyectadas.
- Implementación de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles (SUDS) de acuerdo al polígono a planificar, según el caso que le aplique en la construcción de infraestructura y no sea posible la utilización de pisos blandos.

5.1.2 ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA Y EL RIESGO

Se entiende por amenaza como el peligro latente de que un evento físico de origen natural, causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. La amenaza puede provenir de movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales.

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 2, está contenida en el *Mapa 03. Aptitud Geológica*, del Diagnóstico, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

5.1.2.1 ZONIFICACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIONES Y AVENIDAS TORRENCIALES

Las zonas de amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, correspondientes a las subzonas, se clasifican en cuatro categorías: muy baja, baja, media y alta. El área respectiva de cada una de ellas por polígono de tratamiento, de acuerdo con cada fenómeno amenazante se presenta en la tabla a continuación.



Tabla 28. Áreas de amenaza por movimientos en masa para cada polígono de tratamiento.

SUBZONA	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA					
		Alta (ha)	Media (ha)	Baja (ha)	Muy Baja (ha)	Total (ha)	
Frente del Río	RIO_API_62			37,559	75,305	112,865	
	Z1_C3_4			0,760	58,421	59,181	
	Z2_API_50			10,037	27,520	37,557	
	Z2_API_51			0,144	3,183	3,327	
	Z2_API_52			1,935	0,968	2,903	
	Z2_API_53			1,425		1,425	
	Z2_R_42	0,022	0,184	27,931		28,138	
	Z2_R_43			17,836	9,580	27,416	
	Z2_R_44			10,305	0,037	10,342	
	Z3_API_15			0,981	13,027	14,008	
	Z3_C3_13			4,672		4,672	
	Z3_C3_14			0,246	2,934	3,180	
	Z3_CN5_3			0,618		0,618	
	Z3_R_11				20,316	20,316	
	Z3_R_15			0,085	22,017	22,101	
	Z3_R_18			0,061	9,220	9,281	
	Z3_R_19			2,095	24,147	26,242	
	Z3_R_21			2,559	59,766	62,325	
	Z4_C2_5			0,404	15,577	15,982	
	Z4_C2_6			0,021	9,963	9,984	
	Z4_CN1_12			0,037	35,985	36,022	
	Z4_CN1_27				24,461	24,461	
	Z4_CN5_43				2,644	2,644	
	Z4_R_37			0,124	12,855	12,980	
	Z4_R_38				19,036	19,036	
	Z6_API_35	1,504	1,200	23,920	5,793	32,417	
	Z6_CN4_11		0,158	2,900	1,953	5,011	
	Z6_R_35			0,184	11,781	11,965	
	Z3_API_17			0,774	34,104	34,878	
	Z3_C3_8				1,859	1,859	
	Z3_R_20			19,882	0,089	19,971	
	Centro Tradicional	Z3_C1_1	0,013	0,334	56,901	4,067	61,315
		Z3_C2_1			0,146	1,314	1,460
Z3_C3_10					0,651	0,651	

SUBZONA	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				
		Alta (ha)	Media (ha)	Baja (ha)	Muy Baja (ha)	Total (ha)
	Z3_C3_11				0,993	0,993
	Z3_C3_12				4,048	4,048
	Z3_C3_7				8,449	8,449
	Z3_CN1_1			0,049	14,541	14,590
	Z3_CN1_2			7,363	38,608	45,971
	Z3_CN2_13		0,004	20,873	41,727	62,604
	Z3_CN2_15			4,327	0,015	4,341
	Z3_CN4_4			18,758	28,753	47,511
	Z3_CN4_5			7,359	0,481	7,840
	Z3_CN5_2			0,061	3,368	3,430
	Z3_R_12			0,023	22,897	22,920
	Z3_R_13				21,226	21,226
	Z3_R_14			0,554	24,932	25,486
	Z3_R_16			0,019	10,781	10,799
	Z3_API_17				0,059	0,059
	Z3_C3_8				27,912	27,912
	Z3_R_20			7,912	0,071	7,983
	Total (Ha)	1,540	1,902	318,049	801,214	1052,694

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

5.1.2.1.1 AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

En el área correspondiente a las subzonas Frente del río y al Centro Tradicional se identifican y clasifican los siguientes niveles de amenaza por movimientos en masa. Ver *Mapa de amenaza por movimientos en masa*.

Zonas de amenaza muy baja (ZAMB). Constituyen el 74,28% y 65,65% de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional respectivamente, y se caracterizan por ser áreas geológicamente estables, de pendientes bajas, constituidas por depósitos aluviales del río Medellín y de las quebradas que drenan el área como: Santa Elena, La Honda, Altavista, La Guayabala, La Hueso, La Picacha, Malpaso y La Iguaná, con baja a nula probabilidad de que se presenten movimientos en masa, debido a la acción en conjunto de la lluvia acumulada y las pendientes. Estas zonas están principalmente asociadas a la unidad geomorfológica “Llanura Aluvial (LLA)”.

Estas zonas podrán ser objeto de otorgamiento de licencias urbanísticas y prestación de servicios públicos convencionales. La implementación o el desarrollo de cualquiera de las actuaciones, deberá cumplir con la norma urbanística que se estableció en el POT y las disposiciones establecidas en la Norma NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 o demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.



En este tipo de zonas se pueden presentar procesos de movimientos en masa como consecuencia de daños en sistemas de líneas vitales y estructuras hidráulicas, socavación lateral de corrientes naturales de agua que aún no se encuentran conducidas por estructuras hidráulicas y excavaciones para procesos constructivos.

Zonas de amenaza baja (ZAB). Representan el 25,19% y el 34,26% de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional respectivamente, y se caracterizan como zonas con aceptables condiciones de estabilidad, sin evidencias físicas o históricas de procesos morfodinámicos, o si existen, su densidad es baja. La probabilidad de que se presenten movimientos en masa por causas naturales, asociadas a la acción, en conjunto, de la lluvia y la pendiente, es muy baja. Estas zonas están asociadas a todas las unidades geomorfológicas presentes en el Municipio, exceptuando la unidad de “Llanura Aluvial (LLA)”, la cual está en los depósitos aluviales del río Medellín.

Estas zonas podrán ser objeto de otorgamiento de licencias urbanísticas y prestación de servicios públicos convencionales. La implementación o el desarrollo de cualquiera de las actuaciones, deberá cumplir con la norma urbanística que se estableció en el POT y las disposiciones establecidas en la Norma NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 o demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

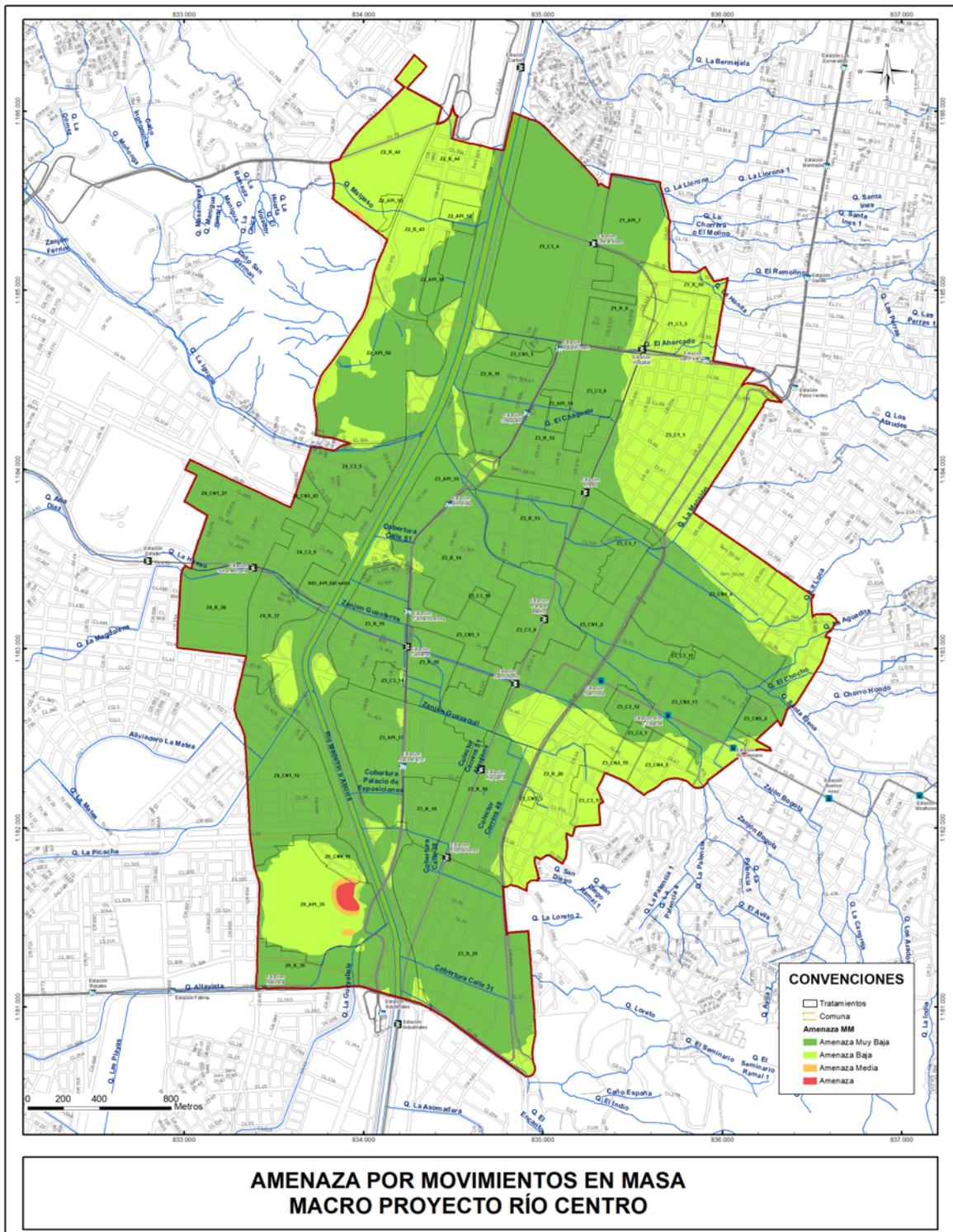
Zonas de amenaza media (ZAM). Son áreas con un nivel medio de probabilidad que se presenten movimientos en masa, debido a la acción en conjunto de la lluvia, la pendiente y en alguna medida a factores antrópicos. Presentan procesos morfodinámicos generalmente inactivos de poca densidad que pueden reactivarse si no se llevan a cabo acciones correctivas, en especial con el uso del suelo. Estas zonas se encuentran asociadas principalmente a las unidades geomorfológicas “Lomos (L), Superficies Suaves en Depósitos Moderadamente Incisados (SSDMI) y Superficies Suaves en Depósitos Poco Incisados (SSDPI)”.

Las zonas de amenaza media, también pueden estar constituidas por terraplenes o llenos que poseen un adecuado manejo técnico. Si bien este tipo de nivel de amenaza representa el 0,25% y 0,09% del área total de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional respectivamente, realmente corresponden a una franja de transición entre la amenaza alta y la baja, donde se pueden presentar procesos de remoción en masa; que en el caso de ser utilizada para su desarrollo urbanístico, debe ser validada en campo por parte de personal experto del Departamento Administrativo de Planeación.

Zonas de amenaza alta (ZAA). Constituyen el 0,28% y 0% del área de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional respectivamente, y corresponden a áreas con inestabilidad manifiesta o con alta probabilidad de presentar movimientos en masa, debido a la acción en conjunto de la lluvia, la geología, la geomorfología y factores antrópicos. Estas zonas se encuentran asociadas principalmente a la unidad geomorfológica “Lomos (L)” y en menor cantidad a la unidad “Superficies Suaves en Depósitos Poco Incisados (SSDPI)”.

Estas zonas, por sus condiciones físicas han presentado o pueden presentar procesos de remoción en masa a futuro.

Gráfico 16 –Mapa de amenaza por movimientos en masa del Macroproyecto Río Centro.



5.1.2.1.2 AMENAZA POR INUNDACIÓN Y AVENIDAS TORRENCIALES

Para el área correspondiente a las subzonas Frente del río y Centro Tradicional se identifican y clasifican los siguientes niveles de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales. Ver *Mapa de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales*.

Zonas de amenaza muy baja (ZAIMB). Constituyen las franjas con amenaza por inundación por escorrentía y/o encharcamiento, generalmente de pendientes onduladas a planas, por donde antes existían expresiones de drenajes o depresiones, que hoy se encuentran intervenidos por procesos urbanísticos. La morfología de estas zonas puede ser ligeramente deprimida con respecto al entorno, situación que favorece la acumulación de la escorrentía y puede afectar bienes, si la red de alcantarillado de aguas lluvias o combinadas no es suficiente para drenar estas áreas, especialmente durante lluvias de intensidad media o críticas. En estas zonas, se debe tener en cuenta para el desarrollo de cualquier proyecto constructivo, además de las características geotécnicas del suelo, la capacidad de evacuación del sistema de alcantarillado de aguas lluvias, por lo que se hace necesario que la entidad prestadora de este servicio verifique y certifique la capacidad hidráulica del sistema, para estas áreas.

En las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional ocupan el 3,73% y 1,95% respectivamente, de las áreas potencialmente inundables y corresponden a los antiguos cauces de quebradas. Dentro de esta categoría también se incluyen los deprimidos, como: La Alpujarra (calle 44 por carrera 55), Avenida Oriental (Calle 58 por carreras 53 – 51), Punto Cero (Carrera 64 por calle 67), suramericana (calle 49 A por carreras 63 – 64 A) y Los Músicos (Calle 43 por carrera 64), los cuales se inundan con cierta frecuencia.

Zonas de amenaza baja (ZAIB). Comprenden aquellas áreas con amenaza por inundación lenta que se encuentran dentro de la zona de influencia del río Medellín, ocupando las planicies de inundación durante períodos cortos de tiempo, comúnmente afectan bienes e infraestructura y en general no hay pérdida de vidas humanas. Ocupan el 3,47% y 0% respectivamente, de las áreas potencialmente inundables de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.

En estas zonas, además de respetar el retiro establecido en el plano protocolizado de la red hídrica del POT, se debe tener en cuenta para todo tipo de proyecto, que el río Medellín puede generar inundaciones lentas.

Zonas de amenaza media (ZAIM). Constituyen algunas franjas de terrenos con amenaza por inundación por desbordamiento y/o socavación, con diferente grado de pendiente, que por el aumento del caudal, el agua sobrepasa las barreras naturales o artificiales que la limitan y se rebosa, afectando los sectores aledaños. Ocupan el 3,37% y 2,92% respectivamente, de las áreas potencialmente inundables al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.

Zonas de amenaza alta (ZAIA). Corresponden a franjas de terreno con pendientes variables, susceptibles a ser afectadas por inundaciones lentas y/o desbordamientos originados por lluvias intensas, en las cuales han existido antecedentes o se carece de estructuras hidráulicas de protección. En este tipo de zonas el flujo puede sobrepasar sus límites naturales o cualquier obra hidráulica o de protección realizada, afectando las edificaciones localizadas sobre éstas o en sus márgenes. Este nivel de amenaza ocupa el 0,43% y 0,65% respectivamente, del área total potencialmente inundable de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.

Amenaza por avenidas torrenciales. Para las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional se tiene identificada y clasificada como zonas de amenaza por avenida torrencial, las franjas correspondientes al canal de la quebrada La Iguaná y a un tramo del cauce de la quebrada Santa Elena, las cuales ocupan una extensión de 23.689,33 m2. Es de resaltar que todas las áreas identificadas en quebradas con evidencias o antecedentes de avenida torrencial se consideran de alta amenaza, debido al grado de energía y destrucción que implica este tipo de fenómeno.

En el área clasificada de amenaza media asociada a la quebrada Santa Elena que ha presentado evidencia de comportamiento torrencial (**Polígonos de Tratamiento: RIO_API_62 y Z3_API_15**), se debe restringir el desarrollo de sótanos y semisótanos para los proyectos urbanísticos que allí se planeen, dada la probabilidad de inundación de estos espacios ante un evento de estas características.

Tabla 29. Áreas de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales para cada polígono de tratamiento.

SUBZONA	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	AMENAZA POR INUNDACIONES					AMENAZA AVENIDAS TORRENCIALES	
		Alta (ha)	Media (ha)	Baja (ha)	Muy Baja (ha)	Total (ha)	Alta (ha)	Total (ha)
Frente del Río	RIO_API_62	0,469	4,858	19,714	2,522	27,562	0,469	0,469
	Z1_C3_4		0,700			0,700		0,000
	Z2_API_50				0,246	0,246		0,000
	Z2_API_51					0,000		0,000
	Z2_API_52		0,151		0,624	0,774		0,000
	Z2_API_53		0,081			0,081		0,000
	Z2_R_42		0,524			0,524		0,000
	Z2_R_43		0,235		0,852	1,087		0,000
	Z2_R_44		0,172		0,394	0,566		0,000
	Z3_API_15	0,224	3,902		1,507	5,633	0,224	0,224
	Z3_C3_13		0,069		0,090	0,160		0,000
	Z3_C3_14				0,216	0,216		0,000
	Z3_CN5_3					0,000		0,000
	Z3_R_11		0,171		0,950	1,121		0,000

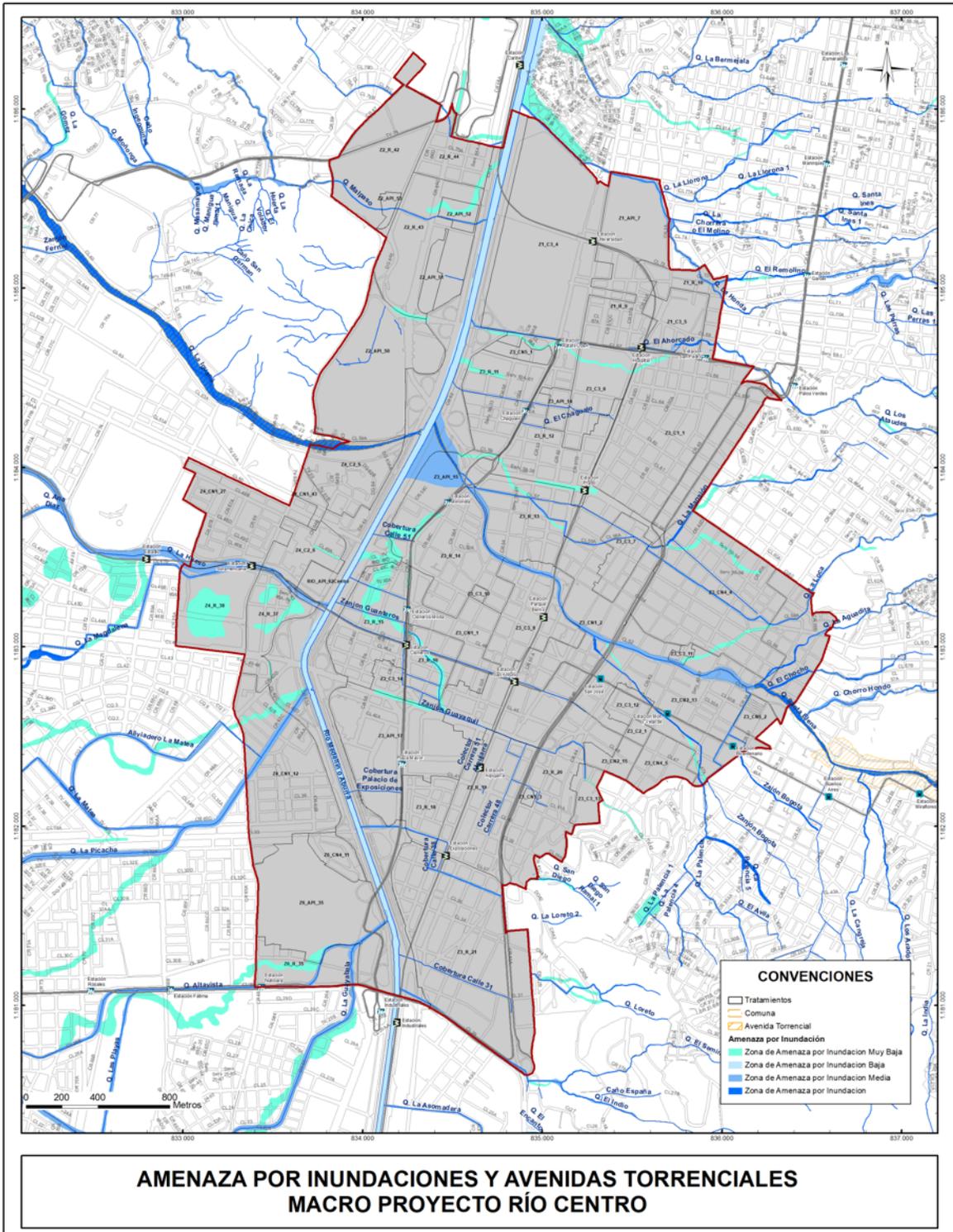
SUBZON A	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	AMENAZA POR INUNDACIONES					AMENAZA AVENIDAS TORRENCIALES	
		Alta (ha)	Media (ha)	Baja (ha)	Muy Baja (ha)	Total (ha)	Alta (ha)	Total (ha)
	Z3_R_15				3,314	3,314		0,000
	Z3_R_18		0,244			0,244		0,000
	Z3_R_19		0,045			0,045		0,000
	Z3_R_21		1,804			1,804		0,000
	Z4_C2_5	1,069				1,069	1,069	1,069
	Z4_C2_6		0,193		0,193	0,386		0,000
	Z4_CN1_12		1,547		0,853	2,400		0,000
	Z4_CN1_27		0,777			0,777		0,000
	Z4_CN5_43					0,000		0,000
	Z4_R_37		0,687		2,135	2,822		0,000
	Z4_R_38		1,834		5,207	7,041		0,000
	Z6_API_35		0,537		0,424	0,961		0,000
	Z6_CN4_11					0,000		0,000
	Z6_R_35		1,501		1,198	2,698		0,000
	Z3_API_17		0,013		0,465	0,478		0,000
	Z3_C3_8					0,000		0,000
	Z3_R_20		0,001		0,040	0,041		0,000
Centro Tradicional	Z3_C1_1		0,297		0,442	0,739		0,000
	Z3_C2_1					0,000		0,000
	Z3_C3_10					0,000		0,000
	Z3_C3_11		0,134		0,076	0,210		0,000
	Z3_C3_12	0,091				0,091		0,000
	Z3_C3_7		0,192			0,192		0,000
	Z3_CN1_1				0,141	0,141		0,000
	Z3_CN1_2	0,125	1,233		0,189	1,547		0,000
	Z3_CN2_13	1,779	4,438		0,728	6,944	0,607	0,607
	Z3_CN2_15		0,027			0,027		0,000
	Z3_CN4_4	0,293	0,901		1,982	3,175		0,000
	Z3_CN4_5				0,042	0,042		0,000
	Z3_CN5_2		0,113			0,113		0,000
	Z3_R_12		0,071		0,951	1,022		0,000
	Z3_R_13		1,537		0,638	2,174		0,000
	Z3_R_14		0,758		0,745	1,503		0,000
	Z3_R_16				1,493	1,493		0,000
	Z3_API_17				0,022	0,022		0,000

SUBZON A	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	AMENAZA POR INUNDACIONES					AMENAZA AVENIDAS TORRENCIALES POR	
		Alta (ha)	Media (ha)	Baja (ha)	Muy Baja (ha)	Total (ha)	Alta (ha)	Total (ha)
	Z3_C3_8		1,223		0,169	1,393		0,000
	Z3_R_20		0,192			0,192		0,000
Total (Ha)		4,323	32,970	19,714	29,433	83,771	2,369	2,369

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

Gráfico 17 –Mapa de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales del Macroproyecto Río Centro.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023, basado en los planos adoptados del Acuerdo 48 de 2014.

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

5.1.2.2 ZONIFICACIÓN DEL RIESGO

El riesgo corresponde a los daños o pérdidas potenciales que pueden presentarse como resultado de la ocurrencia de un movimiento en masa, una inundación, un sismo, un incendio forestal, etc., en un período de tiempo específico y en una zona determinada. Dichas pérdidas están relacionadas con la magnitud del fenómeno amenazante y la vulnerabilidad de los elementos expuestos. En forma resumida se asume que el riesgo es el resultado de la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad. Ver *Mapa de zonas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigable por cada fenómeno amenazante*.

Zonas con condiciones de riesgo. Constituyen las áreas zonificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos. Ocupan 31.604,82 m² de las subzonas Frente del Río (5.292,5 m²) y Centro Tradicional (23.242,24 m²). Este tipo de clasificación, se da a partir de la zonificación detallada de la amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, y lo establecido en el Artículo 189 del Decreto – Ley 019 de 2.012 y el Decreto 1807 de 2014.

Las zonas caracterizadas con condiciones de riesgo, requieren de estudios detallados riesgo, con el fin de determinar al interior de estas zonas son de alto riesgo mitigable o no mitigable y precisar las medidas estructurales y no estructurales para su adecuado manejo y mitigación. En este tipo de zonas hasta tanto no se hayan realizado los estudios de riesgo de detalle y se haya surtido el procedimiento para la incorporación de los resultados de los estudios, no se permitirá el otorgamiento de licencias urbanísticas ni la prestación de servicios públicos convencionales.

Las áreas que los estudios de riesgo de detalle determinen como zonas de alto riesgo no mitigables, deben ser incorporadas en programas de reasentamiento.

Mientras se elaboran los estudios de detalle para las áreas caracterizadas con condiciones de riesgo y se precisan que áreas deben ser objeto de reasentamiento o intervención, estas podrán ser objeto de obras de mitigación y prestación de servicios públicos no convencionales temporales (saneamiento básico), a fin de mitigar el deterioro progresivo que presentan estas áreas. La empresa prestadora de este tipo de servicio, será la responsable de su control, mantenimiento y funcionamiento.

La ejecución de los estudios de riesgo de detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales para las zonas con condiciones de riesgo identificadas dentro del Macroproyecto Río Centro, se deben realizar acorde con la priorización establecida en el Acuerdo 48 de 2014 - POT -, con el fin de categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.

Zonas de alto riesgo no mitigables. En los polígonos correspondiente a las subzonas Frente del río y Centro Tradicional, no se identifica y clasifica ninguna zona de alto riesgo no mitigable.

Las áreas correspondientes a cada una de estas zonas por polígono de tratamiento, se presenta en la Tabla a continuación.

Tabla 30. Zonas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigables para cada polígono de tratamiento.

SUBZONA	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	ZONAS CON CONDICIONES DE RIESGO - ZCCR			TOTAL ZONAS DE RIESGO (ha)
		Inundaciones (ha)	Avenida Torrencial (ha)	Total, ZCCR (ha)	
Frente del Río	RIO_API_62		0,376	0,376	0,376
	Z3_API_15		0,224	0,224	0,224
Centro Tradicional	Z3_C3_12	0,027	0,064	0,091	0,091
	Z3_CN1_2	0,125		0,125	0,125
	Z3_CN2_13	0,587	1,191	1,779	1,779
	Z3_CN4_4	0,179	0,114	0,293	0,293
Total (ha)		1,191	1,969	2,887	2,887

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

5.1.2.3 CLASIFICACIÓN DE LA APTITUD DEL SUELO

La zonificación de la aptitud del suelo de las subzonas Frente del río y Centro Tradicional, es el resultado de la sumatoria de las diferentes variables que se incluyeron para su evaluación, dentro de las cuales se analizaron: morfometría o pendiente, geología, geomorfología, procesos morfodinámicos e hidrología (retiros a corrientes naturales), amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

El conocimiento adecuado de las potencialidades y restricciones que presenta este polígono, son una herramienta indispensable para una adecuada planeación de su territorio.

De acuerdo a la evaluación general realizada de las anteriores variables y los mapas temáticos resultado debidamente georreferenciados y con ayuda de un Sistema de Información Geográfica –SIG–, se elaboró el mapa de la aptitud del suelo para las subzonas Frente del río y Centro Tradicional, para lo cual se deben considerar los siguientes tipos de zonas de acuerdo a sus características morfométricas, geológicas, geomorfológicas, morfodinámicas, hidrológicas, y de amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales. Ver *Mapa de aptitud del suelo*.

Zonas Aptas (A): Corresponden a terrenos con alto grado de estabilidad o con buenas condiciones geotécnicas, no evidencian la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos e inactivos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa que afecten la estabilidad global de la zona; sin embargo, se pueden presentar procesos de remoción en masa como consecuencia de daños en sistemas de líneas vitales y estructuras hidráulicas, socavación lateral de corrientes naturales de agua y excavaciones; la estabilidad de estas zonas está condicionada al tipo de intervención que se proyecte y al uso y manejo que se dé a estas y de su entorno. Este tipo de zonas constituyen el 68,87% y 60,44% de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, respectivamente.

Estas zonas se consideran aptas para el desarrollo de proyectos urbanísticos, infraestructura, mejoramiento de viviendas, reconocimiento de edificaciones, otorgamiento de licencias urbanísticas y prestación de servicios públicos convencionales, previa ejecución de estudios geotécnicos de detalle acordes las disposiciones establecidas en la Norma NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012 o demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Zonas Aptas con Restricciones Moderadas (ARM): Corresponden a zonas estables por sus condiciones naturales; sin embargo, su estabilidad puede estar condicionada por la incidencia directa de procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos identificados y al tipo de intervención que se proyecte. Este tipo de áreas constituyen el 11,29% y 32,27% del total de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, respectivamente.

Estas áreas son aptas para el desarrollo de proyectos urbanísticos, infraestructura, mejoramiento de viviendas y reconocimiento de edificaciones, previa ejecución de estudios geotécnicos de detalle acordes con las disposiciones establecidas en la Norma NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 o demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Se considera que las obras de estabilización proyectadas en este tipo de zonas son técnica y económicamente viables.

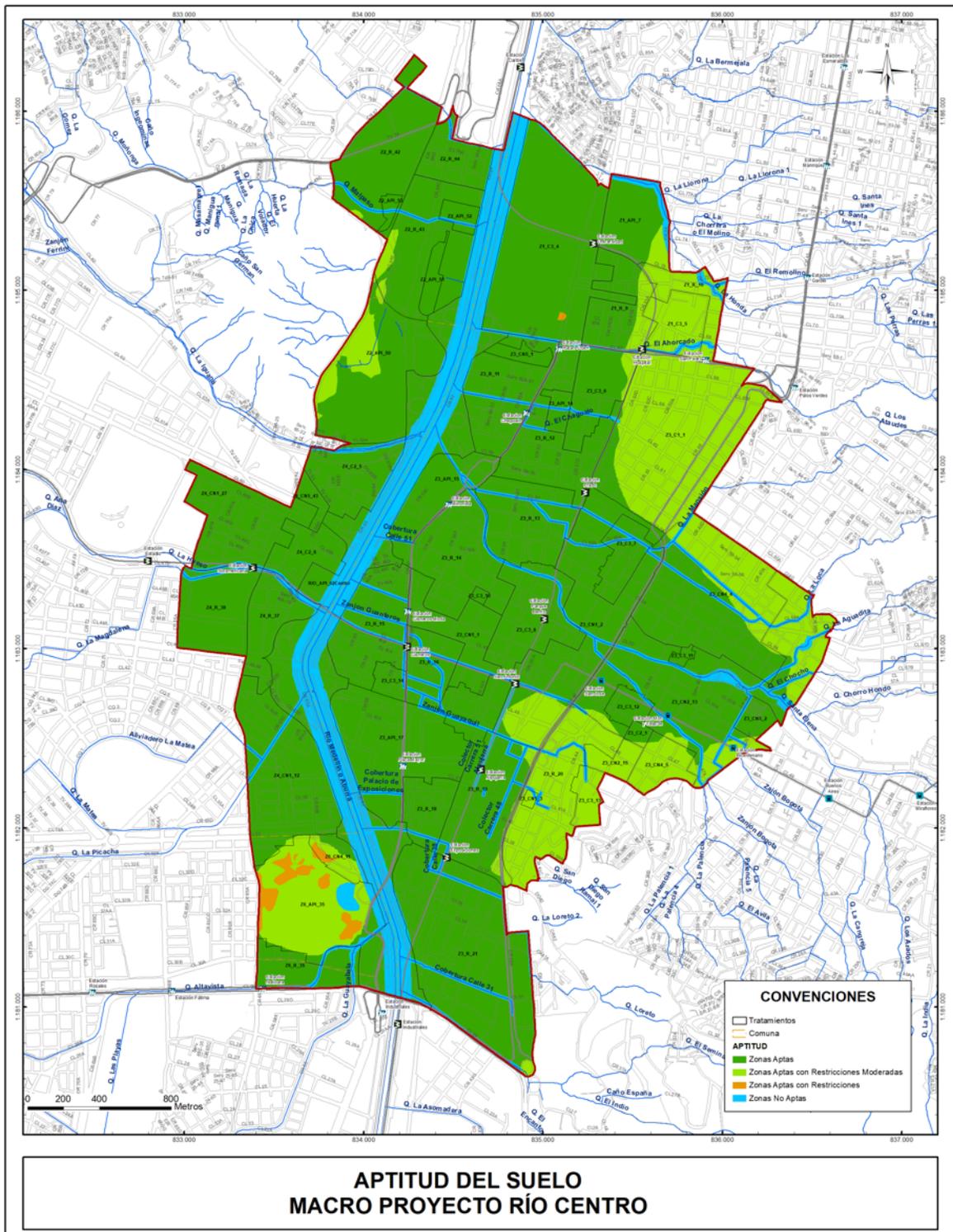
Zonas Aptas con Restricciones Altas (ARA): Corresponden a zonas en las cuales se evidencia la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa localizados en el polígono; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos y al tipo de intervención que se proyecte sobre estas. El estudio geotécnico debe evaluar la viabilidad técnica y económica de las obras de estabilización proyectadas dentro del polígono. Estas zonas constituyen el 1,03% y 0% del área total de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, respectivamente.

Zonas No Aptas (NA-I o NA-N): Son áreas con inestabilidad manifiesta o con evidente inestabilidad por la ocurrencia de procesos morfodinámicos latentes o activos complejos o con alta probabilidad de presentar movimientos en masa; igualmente, hacen parte de esta clasificación las zonas donde se evidencian geoformas o acumulaciones de materiales asociados a eventos torrenciales o que han presentado fenómenos recurrentes de inundaciones lentas o por desbordamiento. Este tipo de áreas constituyen el 18,81% y 7,28% del área total de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, respectivamente.

Los estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos consideran que las obras de estabilización y protección proyectadas son técnicamente complejas y de alto costo con respecto a las inversiones programadas en el área de interés. Las zonas con restricciones normativas como: fajas de retiro de las corrientes de agua, zonas de alto riesgo no mitigable y áreas declaradas de calamidad pública asociadas a riesgo ambiental, se considerarán como No Aptas.

En estas zonas no se debe permitir actuaciones urbanísticas para el uso residencial, industrial, comercial, industrial, servicios o equipamientos (dotacionales); otorgamiento de licencias de construcción; mejoramiento de viviendas; reconocimiento de edificaciones; adecuaciones de espacio público o equipamientos; y la dotación de servicios públicos normatizados.

Gráfico 19 –Mapa de aptitud del suelo del Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023, basado en los planos adoptados del Acuerdo 48 de 2014..

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Las áreas respectivas de cada una de este tipo de zonas por polígono de tratamiento, se presentan en la Tabla a continuación.

Tabla 31. Zonificación de la aptitud del suelo para cada polígono de tratamiento.

SUBZONA	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	APTITUD PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO				
		A (ha)	ARM (ha)	ARA (ha)	NA-I/NA-N (ha)	Total (ha)
Frente del Río	RIO_API_62	36,660		0,015	76,165	112,840
	Z1_C3_4				0,003	0,003
	Z2_API_50	29,629		7,773	0,131	37,533
	Z2_API_51	3,327				3,327
	Z2_API_52	2,524			0,379	2,903
	Z2_API_53	1,273			0,152	1,425
	Z2_R_42	26,907		0,204	1,026	28,137
	Z2_R_43	24,548		1,901	0,946	27,396
	Z2_R_44	9,704			0,637	10,342
	Z3_API_15	13,033		0,004	0,970	14,008
	Z3_API_17	33,859			1,019	34,878
	Z3_C3_13			4,483	0,183	4,666
	Z3_C3_14	2,971			0,209	3,180
	Z3_C3_8	1,610			0,249	1,859
	Z3_CN5_3			0,538	0,080	0,618
	Z3_R_11	0,0003				0,0003
	Z3_R_15	19,375			2,726	22,101
	Z3_R_18	8,840			0,442	9,281
	Z3_R_19	21,492		1,870	2,879	26,242
	Z3_R_20	0,085		19,321	0,532	19,938
	Z3_R_21	57,263		0,591	4,445	62,300
	Z4_C2_5	14,205			1,776	15,981
	Z4_C2_6	9,516			0,468	9,984
	Z4_CN1_12	34,389		0,225	1,405	36,018
	Z4_CN1_27	24,019			0,437	24,456
	Z4_CN5_43	2,644				2,644
	Z4_R_37	11,815			1,163	12,978
	Z4_R_38	17,668			1,348	19,016
	Z6_API_35	1,925	4,967	22,377	3,130	32,399
	Z6_CN4_11	1,306	0,624	2,724	0,358	5,011
Z6_R_35	10,303		0,037	1,603	11,943	
Centro Tradicional	Z3_API_17	0,001			0,058	0,059
	Z3_C1_1	4,222		56,597	0,530	61,350
	Z3_C2_1	1,310		0,150		1,460

SUBZONA	POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	APTITUD PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO				
		A (ha)	ARM (ha)	ARA (ha)	NA-I/NA-N (ha)	Total (ha)
	Z3_C3_10	0,651				0,651
	Z3_C3_11	0,984			0,009	0,993
	Z3_C3_12	3,854			0,194	4,048
	Z3_C3_7	7,653			0,796	8,449
	Z3_C3_8	26,259			1,653	27,912
	Z3_CN1_1	14,110			0,480	14,590
	Z3_CN1_2	35,247		7,079	3,645	45,971
	Z3_CN2_13	35,835		17,633	9,117	62,585
	Z3_CN2_15	0,016		4,228	0,096	4,341
	Z3_CN4_4	27,301		16,829	3,361	47,490
	Z3_CN4_5	0,486		7,336	0,001	7,823
	Z3_CN5_2	3,186		0,061	0,183	3,430
	Z3_R_12	0,010				0,010
	Z3_R_13	19,246			1,980	21,226
	Z3_R_14	24,575		0,003	0,908	25,486
	Z3_R_15	0,0002				0,0002
	Z3_R_16	8,412			2,387	10,799
	Z3_R_20	0,026		7,294	0,663	7,982
Total (ha)		634,274	5,591	179,271	130,924	950,060

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

5.1.2.4 MEDIDAS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES PARA EL CONOCIMIENTO Y REDUCCIÓN DEL RIESGO

5.1.2.4.1 MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA EL CONOCIMIENTO DEL RIESGO

5.1.2.4.1.1 MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA EL CONOCIMIENTO DEL RIESGO

Consisten en el reconocimiento del territorio, es decir, tener un panorama completo de los procesos generadores del riesgo, de los actores clave de estos procesos y de las áreas que pueden estar afectadas. Por lo tanto, se deben identificar las amenazas naturales, evaluar la vulnerabilidad y valorar el riesgo. A continuación, se relacionan los principales estudios que se deben de realizar en el área de planeamiento correspondiente a las subzonas Frente del río y Centro Tradicional.

5.1.2.4.1.2 ESTUDIOS DE RIESGO DE DETALLE EN LAS ÁREAS CLASIFICADAS COMO ZONAS CON CONDICIONES DE RIESGO

El Macroproyecto Río Centro como instrumento de planificación de segundo nivel será el encargado de la realización de estudios de riesgo de detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales para las zonas con condiciones de riesgo identificadas

y priorizadas en el Acuerdo 48 de 2014 para el área de planeamiento, con el fin de categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.

Los criterios analizados para la priorización de las áreas o sectores que requieren de la realización de estudios de riesgo de detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, se relacionan en las tablas que se muestran a continuación:

Tabla 32. Criterios de priorización de estudios de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

ÍTEM	CRITERIOS	PTS.
1	Zonas, sectores o cuencas con proyectos estratégicos en áreas de mejoramiento integral	25
2	Áreas, sectores o cuencas que no poseen estudios de amenaza de detalle	20
3	Vulnerabilidad Alta	20
4	Densidad habitacional	12
5	Concentración de elementos expuestos.	12
6	Antecedentes de desastres con pérdidas de vidas humanas y/o recurrencia de eventos.	11

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014).

Con base en los criterios relacionados en la tabla anterior y el puntaje derivado de su calificación, se presenta a continuación la priorización de estudios de riesgo de detalle por polígono de tratamiento, en las áreas caracterizadas como zonas con condiciones de riesgo de las subzonas Frente del río y Centro Tradicional.

Tabla 33. Priorización de estudios de riesgo de detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales – Subzonas Frente del río y Centro Tradicional.

SUBZONA	POLÍGONO DE TRATAMIENTO	NOMBRE BARRIO	CÓDIGO POLÍGONO DE RIESGO	TIPO DE EVENTO	QUEBRADA O RÍO	PUNTAJE
Frente del Río	Z3_API_15	El Chagualo - San Benito	1004-1 / 1006-1	AT	Q. Santa Elena	80
	Z4_C2_5	Nueva Villa de La Iguaná	0725-1	AT	Q. La Iguaná	80
	RIO_API_62	El Chagualo - San Benito	1004-1 / 1006-1	AT	Q. Santa Elena	80
Centro Tradicional	Z3_CN1_2	La Candelaria	1019-2	I	Q. La Palencia	45
	Z3_CN2_13	Caycedo	0906-1	AT	Q. Santa Elena	80
		Bomboná No.1	1015-1	I	Q. La Palencia	45
		Boston	1016-1	AT	Q. Santa Elena, Q. La Aguadita, Q. El Chocho	80
		La Candelaria	1019-1	I	Q. La Palencia	45
	Z3_CN4_4	Boston	1016-1	AT	Q. La Aguadita	45
		Los Ángeles	1017-1	I	Q. La Mansión	32
	Z3_C3_12	Boston	1016-1	AT	Q. La Palencia	45
La Candelaria		1019-1	I	Q. La Palencia	45	

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

5.1.2.4.1.3 ESTUDIOS GEOLÓGICOS, GEOMORFOLÓGICOS, GEOTÉCNICOS Y DE AMENAZA O RIESGO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS PARA LA PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO -API- Y PARA LOS PLANES PARCIALES

Para el desarrollo de Planes Maestros y Planes Parciales, el interesado definirá la zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, previo análisis geológico, geomorfológico y morfodinámico de la zona de interés y su área de influencia (Unidad Morfodinámica Independiente - UMI), acorde con los lineamientos y directrices del Acuerdo Metropolitano N° 09 de 2012 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Cuando el Plan Maestro o Plan Parcial a desarrollar se localiza en una zona de amenaza baja o muy baja por movimientos en masa, será necesaria la ejecución de un estudio geotécnico acorde con los lineamientos metropolitanos establecidos en el Acuerdo Metropolitano N° 09 del 25 de marzo de 2012, o norma que lo modifique, complemente o sustituya; si el lote a desarrollar o parte del mismo se ubica dentro de una zona caracterizada como de media a alta amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales o de gran variabilidad y complejidad geológica, geomorfológica y morfodinámica, se requerirán estudios de riesgo o de amenaza de detalle, que demuestren la viabilidad de la ocupación de dicho territorio y el desarrollo de todas las medidas de mitigación que permitan su recuperación, así como definir las diferentes actuaciones urbanísticas y demás intervenciones que puedan tener estos.

5.1.2.4.1.4 ESTUDIOS GEOTÉCNICOS EN ÁREAS CON PRESENCIA DE ARCILLAS EXPANSIVAS Y/O SUELOS ARCILLOSOS SATURADOS

Según reportes de estudios geotécnicos detallados realizados en las áreas constituidas por depósitos aluviales del Río Medellín y sus quebradas tributarias, se ha detectado la eventual existencia de arcillas con carácter expansivo y/o suelos arcillosos saturados dado la existencia de niveles freáticos colgados o someros. Este tipo de materiales generan unas condiciones geotécnicas de cuidado cuando se cambian sus condiciones de humedad (excavaciones y/o bombeos), por ello los estudios geotécnicos requeridos para el desarrollo de predios que presenten este tipo de características, deben contar con un sistema de cimentación que evite o controle bombeos excesivos y que definan las deformaciones aledañas, de tal manera que no se coloquen en riesgo las construcciones e infraestructuras colindantes.

5.1.2.4.1.5 ANÁLISIS HIDRÁULICO DEL RÍO MEDELLÍN Y QUEBRADAS TRIBUTARIAS

Se hace necesario el análisis de la capacidad hidráulica del río Medellín y de las quebradas conducidas por estructuras que drenan el polígono y que han presentado antecedentes de desbordamiento u obstrucción, con el fin de prevenir inundaciones en esta franja de terreno. Igualmente, se requiere la revisión de las estructuras de paso de las quebradas principales, con el fin identificar puntos críticos por problemas estructurales, insuficiencia hidráulica u otros aspectos que puedan incrementar el daño generado por un evento de inundación o avenida torrencial. Una vez identificados los puntos críticos, se deberá priorizar su intervención.

5.1.2.4.1.6 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD HIDRÁULICA DE LOS DEPRIMIDOS VIALES

Revisión de la capacidad hidráulica de los deprimidos: Punto Cero (Calle 67 x Carrera 64), suramericana (Calle 49 A x Carreras 63 – 64 A), Alpujarra (San Juan x Av. Ferrocarril), Los Músicos (Carrera 63D x calles 44 – 43) Colombia x Ave. Ferrocarril (Carrera 57 x Calle 50) y Av. Oriental (Calle 58 x Carreras 51D – 53), con el fin de programar planes periódicos de limpieza y mejorar su capacidad hidráulica, en caso de requerirse.

5.1.2.4.1.7 MONITOREO DE AMENAZAS

Fortalecer el monitoreo hidrometeorológico para las principales cuencas del Macroproyecto Río Centro con antecedentes de desbordamientos, inundaciones y avenidas torrenciales, para la prevención de pérdida de vidas humanas ante la amenaza de ocurrencia de desastres asociados a fenómenos naturales.

5.1.2.4.2 MEDIDAS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES PARA LA REDUCCIÓN DEL RIESGO

Esta línea agrupa las acciones dirigidas a la disminución del riesgo a través de medidas estructurales relacionadas con la intervención física en el territorio y de sus elementos expuestos, y medidas no estructurales orientadas a establecer restricciones y condicionamientos mediante la reglamentación de usos del suelo, y edificabilidad, así como la socialización y apropiación cultural de los principios de responsabilidad y precaución. A continuación, se relacionan las principales medidas que se deben realizar en el área de planificación correspondiente a las diferentes subzonas:

- **Criterios de seguridad en obras geotécnicas.** Previo a la ejecución de obras geotécnicas que tengan prevista la realización de anclajes o subdrenes que traspasen a predios colindantes en proyectos urbanísticos, será necesario la constitución de servidumbre por los propietarios de los mismos, junto con un escrito de responsabilidad, suscrita por parte del constructor del proyecto o responsable de la obra geotécnica, que incluya la obligación de salvaguardar la integridad de las edificaciones, espacio público y las redes de líneas vitales vecinas. En el caso de no ser factible la localización de estas obras geotécnicas sobre predios vecinos, el responsable del proyecto deberá generar otra alternativa de obra geotécnica, que permita garantizar la estabilidad del terreno donde se proyecta la obra, de los predios y edificaciones colindantes.
- **Suelos de protección asociados a las zonas No Aptas.** Las zonas No Aptas (NA-I o NA-N) deben ser destinadas como suelo de protección ambiental.
- **Restricción de sótanos y semisótanos en la zona de amenaza media por avenida torrencial de la quebrada Santa Elena.** En el área clasificada de amenaza media por avenida torrencial, localizada alrededor de la quebrada Santa Elena, se debe restringir el desarrollo de sótanos y semisótanos para los proyectos urbanísticos que allí se planeen, dada la alta probabilidad de afectación de estos espacios ante un evento de estas características. En caso de ser necesario este tipo de obras se debe hacer un estudio hidrológico e hidráulico de las cuencas aferentes, con períodos de retorno de hasta 100 años, incluyendo el modelamiento de canales y obras hidráulicas cercanas. Adicionalmente, se debe presentar el diseño estructural e hidráulico de las obras de mitigación y protección de las excavaciones.

- **Desarrollo de obras de mitigación.** Una vez realizados los estudios de riesgo de detalle para las áreas clasificadas con condiciones de riesgo, con el fin de precisar que áreas al interior de estas se pueden reclasificar como mitigables o no mitigables, se deben realizar todas las obras de mitigación indicadas en dichos estudios.
- **Mitigación del riesgo para la infraestructura.** Posterior a la realización de los estudios de riesgo de detalle en las áreas clasificadas como zonas con condiciones de riesgo en el polígono del Macroproyecto Río Centro, las dependencias municipales y entes descentralizados diseñarán un plan de mitigación para la infraestructura pública o su reubicación según los resultados de la categorización del riesgo.
- **Reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.** Si bien el Acuerdo 48 de 2014 no identificó y clasificó ninguna área como zona de alto riesgo no mitigable en las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional; si como resultado de la ejecución de los estudios de riesgo de detalle en las zonas con condiciones de riesgo se clasifican zonas de alto riesgo no mitigables, se hace necesario la inclusión de estas áreas en el programa de reasentamiento, y el Macroproyecto debe definir los suelos para el desarrollo del programa.

5.1.3 DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

5.1.3.1 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, existente y potencial, se espacializa en el Mapa 2 de Formulación: Sistemas de Espacio Público y Equipamientos

El Artículo 66 del Acuerdo 048 de 2014 define que el concepto de Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro corresponde:

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

5.1.3.1.1 CARACTERÍSTICAS DEL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

El espacio público propuesto desde el macroproyecto debe articular los espacios públicos existentes, que especialmente en las diferentes Subzonas, corresponden a los espacios públicos emblemáticos de ciudad, además de mitigar el impacto de la vitalidad del centro debido a que es el gran atractor de población durante el día por la concentración en la oferta de servicios, equipamientos, salud, educación y comercio con condiciones ambientales y funcionales adecuadas. Adicionalmente se debe enfocar a crear un sistema continuo de

conectividad a través de las subzonas donde hoy por los desequilibrios funcionales actuales de la ciudad no existe un tejido continuo y soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para el habitante. Por último, debe ayudar a configurar un sistema de espacios públicos locales inexistentes en algunas partes del macroproyecto como soporte de la nueva densidad en función de la vivienda que se desarrollará en las zonas en transformación próximas al río.

En coherencia con los principios y lineamientos definidos, el sistema estructurante de espacio público del Macroproyecto Río Centro cumple varios roles:

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

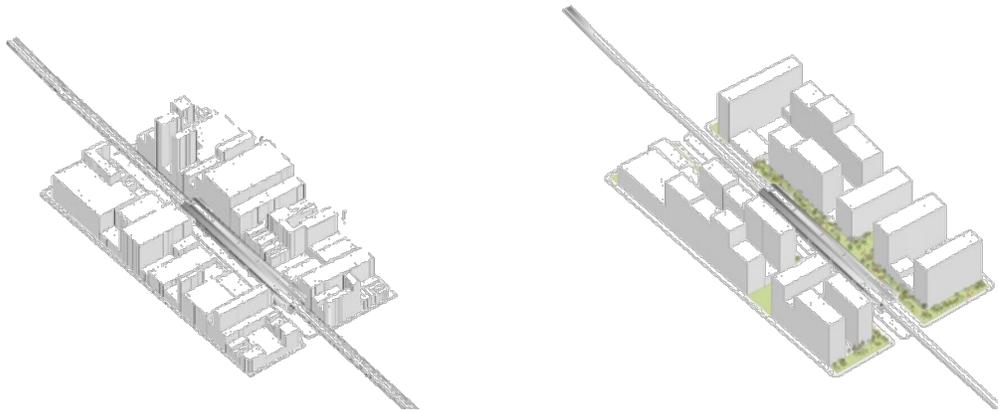
Dentro de las Subzonas se consideraron diversas variables para la generación de espacio público de esparcimiento y encuentro que contemplan un análisis de la cobertura y la demanda (consignado en el documento de Diagnóstico del presente macroproyecto, Sección *Análisis de cobertura de espacios públicos Barrial y Vecinal*), considerando el déficit existente y las necesidades poblacionales en cuanto al mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad y calidad de vida.

Identificando los sectores con los indicadores más bajos (o mayor déficit de espacio público) a fin de contribuir a la consolidación de los espacios públicos existentes para ampliar su cobertura, el Macroproyecto busca mediante la integración de nuevas áreas a espacios públicos y centralidades, la ampliación del espacio público existente con el objetivo de potenciar las cualidades urbanas del área de planificación, entendiendo el espacio público como un sistema activo que se transforma constantemente de acuerdo con las dinámicas de ciudad.

Adicionalmente, se establecen conexiones con las redes de valor histórico y patrimonial, buscando potenciar su significación en ciertas áreas, particularmente en los barrios Prado y La Candelaria.

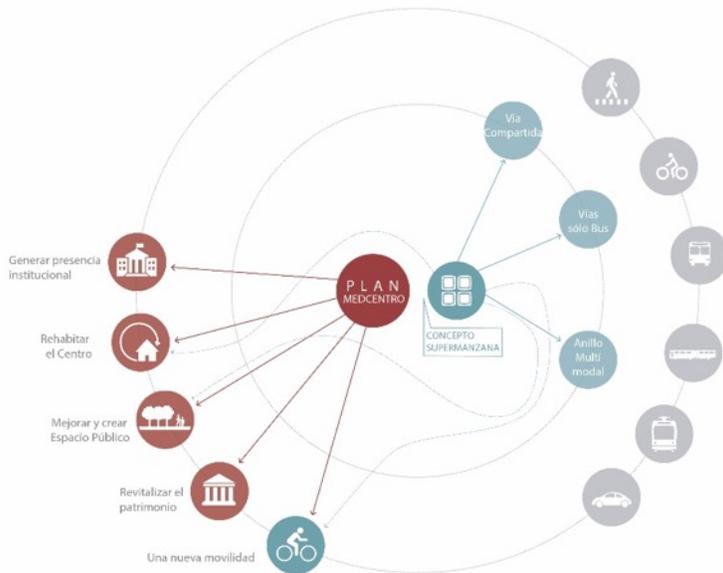
Una de las principales estrategias para la generación de espacio público efectivo dentro del Macroproyecto se enfoca en vincular a los corredores principales de movilidad nuevas espacialidades públicas que refuercen el tráfico peatonal, en este caso, mediante el retranqueo de paramentos para incorporar nuevas áreas a la sección pública y de esta manera garantizar la continuidad del espacio público con el nuevo paramento propuesto.

Gráfico 20 –Estrategia de generación de Espacio Público / Asociado a ejes principales.



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

Gráfico 21 – Estrategia Plan MED Centro5 / Concepto de Supermanzana_ Hacia una nueva movilidad.



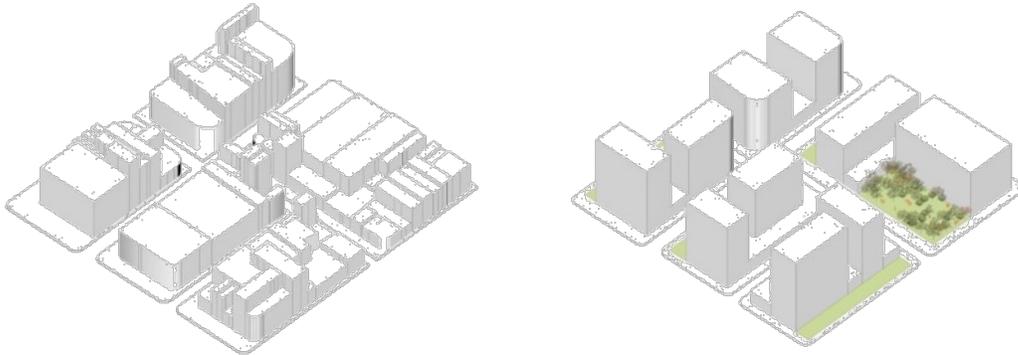
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.

La generación de espacio público de escala local mediante procesos de redensificación al interior de las manzanas, alcanzando las densidades máximas establecidas en el POT, permitirán liberar áreas que pueden destinarse a mejorar las actuales condiciones de espacio público en los polígonos de la subzona Centro Tradicional; de esta manera, se

⁵ El Plan MEDCentro se encuentra bajo formulación por parte de la Vicealcaldía de Gestión Territorial al momento de elaboración del presente documento. Las referencias pueden variar según el insumo final aprobado.

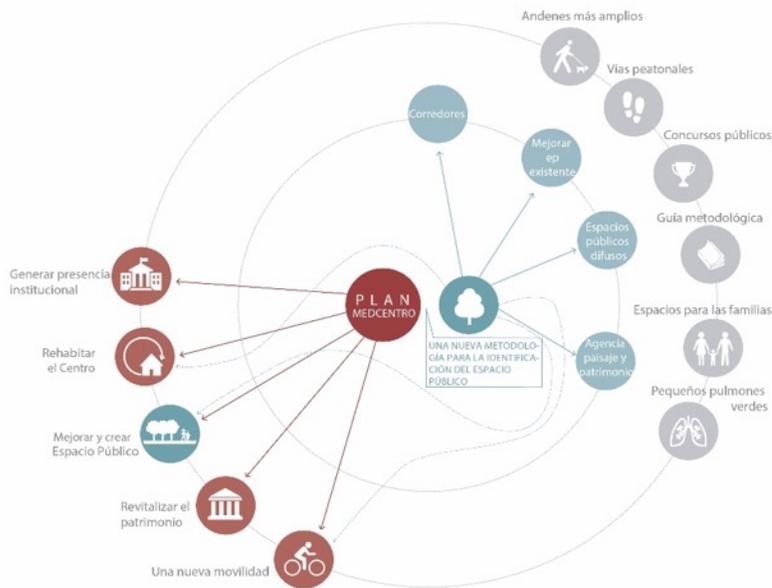
desarrolla de forma puntual cada lote configurando manzanas que aporten mejores calidades espaciales al entorno.

Gráfico 22 –Estrategia de generación de Espacio Público / Espacio público de escala Local.



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

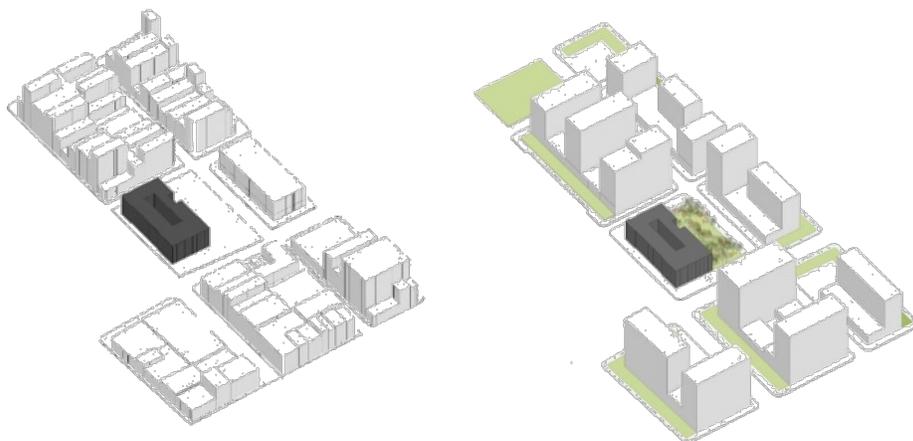
Gráfico 23 –Estrategia Plan MED Centro / Aplicación de nueva metodología para la identificación de Espacio Público.



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

También se toma como premisa inicial para el desarrollo de nuevo espacio público, su potencial de desarrollo adjunto a los Bienes de Interés Cultural o Patrimoniales, dado que la subzona Centro Tradicional identifica varios de estos dentro de su polígono de actuación, se contempla la posibilidad de proyectar una serie de espacios públicos que sirvan de soporte para el óptimo funcionamiento y recuperación de dichos bienes. De esta manera, el espacio público logra integrar la pieza arquitectónica al espacio público, potenciando sus calidades físicas y generando escenarios de interacción social.

Gráfico 24 –Estrategia de generación de Espacio Público / Ligado a Bienes de Interés Cultural.



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

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

5.1.3.1.2 CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

▪ DE ESPACIO PÚBLICO GENERAL

La malla de espacios públicos principal del macroproyecto 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.

Son espacios públicos por lo general lineales y que ofrecen servicios a los sistemas de movilidad peatonal, de bicicletas, de transporte público. Son 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, bici- parqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, basureras, bancas para descansar entre otros. Se trata de áreas que mejoran las condiciones funcionales de tránsito por las zonas del macroproyecto donde se concentra la movilidad pública, la alta mixtura de usos, la localización de los equipamientos. Pretenden conformar un sistema de avenidas con espacios generosos, buen amoblamiento y arborización significativa.

▪ DE ESPACIO PÚBLICO LOCAL

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

Sus principales características es que son espacios de esparcimiento y recreación próximos a los núcleos de vivienda y localizados al interior de cada uno de los polígonos de renovación formulados desde el macroproyecto. Se proponen como parques verdes, con menor porcentaje de piso duro respecto al piso blando, con amueblamiento para estar, con oferta diversificada para todos los grupos etarios: zonas para niños, jóvenes y adultos y para mascotas. Se convierten además en nodos complementarios de la red 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 casa y que de aquí se puedan producir transformaciones en el tema de la gestión del espacio público a futuro.

Las áreas para la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro propuesto por el macro y entre otros los proyectados sobre los Ejes Viales Estructurantes, se complementan con espacios públicos que ofrecen oportunidades de recreación, esparcimiento e intercambio social de cercanía y que atienden a las necesidades de la vida de barrio. Estos Espacios Públicos cuentan con los siguientes criterios de localización:

- Ampliación de elementos existentes del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.
- Localización de Espacio Público aledaño a predios incluidos en el Subsistema de Equipamientos existente de la ciudad, aportando a las dinámicas desarrolladas al interior de las edificaciones.
- Ejes de espacio público barrial que articulan formal y funcionalmente las apuestas de localización de espacio público sobre los Ejes Viales Estructurantes de la Subzona.
- Localización de espacios públicos asociados a tramos de retiros de quebrada al interior de los polígonos de tratamiento, buscando la integración de la Estructura Ecológica Principal- EEP con el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado.
- Propuesta de parques barriales al interior de los polígonos de tratamiento de Renovación Urbana.

Acogiendo lo establecido en el artículo 74 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 –POT- referido a los *Tipos de actuación* para el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, se definen a continuación algunas premisas para la generación de espacio público proyectado para las tres subzonas definidas como Frente del Río, Medellín Innovation y Centro Tradicional.

En cuanto a las actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación o restitución del espacio público existente, se establece que el Distrito a través de sus planes de infraestructura deberá intervenir dichos espacios, dado que estos no se consideran una carga urbanística, a excepción de algunos que al interior de las unidades de actuación urbanística, quedan como adecuación para integrarlos a los nuevos espacios públicos producto de la generación, de acuerdo a lo establecido en los repartos de cargas y beneficios y en el modelo de ocupación de cada plan parcial.

5.1.3.1.3 ACTUACIÓN DE GENERACIÓN

▪ CRITERIOS Y ESTRATEGIAS PARA LA GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO EN TODO EL MACROPROYECTO DE RIO CENTRO

La generación de espacio público busca la configuración de un sistema coherente y articulado tanto con el espacio público existente como con el proyecto *Parques del Río*, entendido como el elemento detonante de la transformación urbana de la ciudad a mediano y largo plazo.

El Macroproyecto Rio Centro se caracteriza por su gran cantidad de zonas verdes y espacios públicos de carácter metropolitano y zonal, mas no vecinal. Bajo esta premisa, se considera el desarrollo potencial de una serie de espacios públicos vinculados al margen del río Medellín, entre ellos, el proyecto *Parques del Río*, como una apuesta metropolitana para su reconfiguración buscando la articulación con los sistemas generales adyacentes.

Para tal efecto, las subzonas contemplan diferentes estrategias que permiten generar nuevo espacio público efectivo, en respuesta a equilibrar el actual déficit de espacios públicos de carácter vecinal y ampliar la cobertura existente según los requerimientos poblacionales, apuntando al mejoramiento de la calidad de vida y las condiciones del hábitat. Dichas estrategias se enmarcan, además de las características de los suelos a ceder del artículo 312 del Acuerdo 48 de 2014, los criterios establecidos en el artículo 75 *Criterios para la Generación de Espacios Públicos* del Acuerdo 48 de 2014, las cuales consideran que:

- El desarrollo de las nuevas espacialidades públicas busca contribuir a la consolidación del Sistema público y colectivo de la subzona, mediante la integración a las centralidades barriales existentes y los grandes núcleos administrativos de La Alpujarra, Plaza Mayor y Palacio de Exposiciones.
- En las áreas identificadas como zonas verdes recreativas, se incorporan criterios de accesibilidad y seguridad urbana que garantizan su óptimo rendimiento y un uso cómodo para los usuarios. Adicionalmente, se procura dotar de servicios públicos (energía, redes de acueducto y alcantarillado y de gas a dichas áreas de esparcimiento según su tipo, funcionalidad y nivel de permanencia por parte de la población.
- Las nuevas áreas de espacio público, se proyectan con un ancho mínimo de 10 m, adyacentes a vías públicas de tránsito vehicular o peatonal. Dentro de estas acciones, la adquisición de suelos para la generación de espacio público por parte del Macroproyecto es mínima, en la mayoría de los casos se dispone como cesión y adecuación gratuita por parte de las unidades de actuación a través de la gestión, por

lo que el Distrito deberá definir su uso, mantenimiento y adecuación de los mismos, según sus cualidades y las cualificaciones establecidas en el POT.

- Dentro del Macroproyecto se busca priorizar la ejecución de aquellos espacios públicos que se encuentran en sectores calificados con mayor déficit, con el fin de promover la generación y el desarrollo de áreas de esparcimiento en hábitats poco consolidados.

Cabe anotar que los espacios públicos generados por el Macroproyecto se clasifican en dos tipos:

1. Los espacios públicos que vienen proyectados del POT, los cuales corresponden al orden “general”, como resultado algunos de estos se conservan y otros se precisan y ajustan.
2. Los espacios públicos propuestos por el Macroproyecto, principalmente asociados al pago de obligaciones urbanísticas en planes parciales, de estos los que se localizan sobre los ejes principales corresponden al orden General y los restantes al Local.

Vale la pena aclarar que los espacios públicos localizados sobre los ejes principales, si bien pertenecen al orden general mantienen su jerarquía de acuerdo con el área y a lo estipulado en el artículo 70 del POT *Categorías del Subsistema según tamaño y escala*.

5.1.3.1.4 MODALIDADES DE ESPACIO PÚBLICO EN EL MACROPROYECTO

Acogiendo lo establecido en el artículo 458 Alcances Normativos de los Macroproyectos, Numeral 2, los Macroproyectos podrán excepcionar criterios de manejo del sistema público y colectivo, citando específicamente el criterio 13 del artículo 75 se establece que:

Las nuevas áreas deberán tener un área mayor de mil metros cuadrados (1.000,00 m²) o ser colindante a espacios públicos que al adicionarse superen esta área y tener un marco o entorno apropiado de áreas naturales y construidas, que garanticen la seguridad y tranquilidad de los ciudadanos para su debida utilización

Dentro de la clasificación de Espacio público para el macroproyecto, es importante considerar que se parte del sistema de espacio público existente y proyectado por el POT, definido en el Acuerdo 48 de 2014, el cual se precisa y se detalla bajo la siguiente clasificación para las tres subzonas del Macro:

- **Espacio público existente.** Comprende los suelos que actualmente se destinan al esparcimiento y encuentro ciudadano, identificados en el POT y en el presente ejercicio de Planificación.
- **Espacio público proyectado:** Comprende los suelos identificados en el POT como espacio público a generar en el marco de su vigencia y además los que identifica el presente macroproyecto, como complemento al POT que está asociados al modelo de ocupación y sus mallas de espacio público.



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

Esta última categoría, se trata del espacio público potencial ubicado en las UAU que, en caso de no desarrollarse como UAU, o con el interés público del Distrito, podrán ser adquiridas por la Administración Distrital o el operador urbano designado con cargo a los recursos provenientes de obligaciones urbanísticas compensadas en dinero según los sistemas de reparto de los planes parciales.

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

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

De acuerdo a esto, se definen a partir del modelo de ocupación, las unidades de actuación urbanística que podrán ser potenciales de espacio público y las Áreas de manejo especial con desarrollo restringido, las cuales tienen un manejo diferencial en la actuación dependiendo de su condición, para ello se definen de la siguiente forma:

- **Espacio público asociado a parques del Río**

Corresponde a la obligación en dinero que los planes parciales del macroproyecto destinan para la concreción del sistema público y colectivo general asociado al proyecto estratégico parques del río, el cual deberá direccionarse desde el Departamento Administrativo de planeación a través del Consejo de Dirección Estratégico del Pot, con las cargas en dinero que se cumplen para este fin, de acuerdo a la tabla de cargas urbanísticas en los planes parciales.

- **Espacio público generado por las AME de desarrollo restringido**

Corresponde a los espacios públicos que se requieren para terminar de concretar espacios públicos existentes o áreas del sistema hidrográfico que imposibilitan el desarrollo urbanístico y que son suelos que se requieren para terminar de concretar corredores ambientales o en su defecto parques lineales de quebrada o estructura ecológica principal, los cuales solo serán desarrollados por el Distrito o el operador urbano y serán suelos objeto de compra con los recursos generados en dinero para concretar el espacio público al interior del Macroproyecto.

- **Espacio público al interior de las UAU**

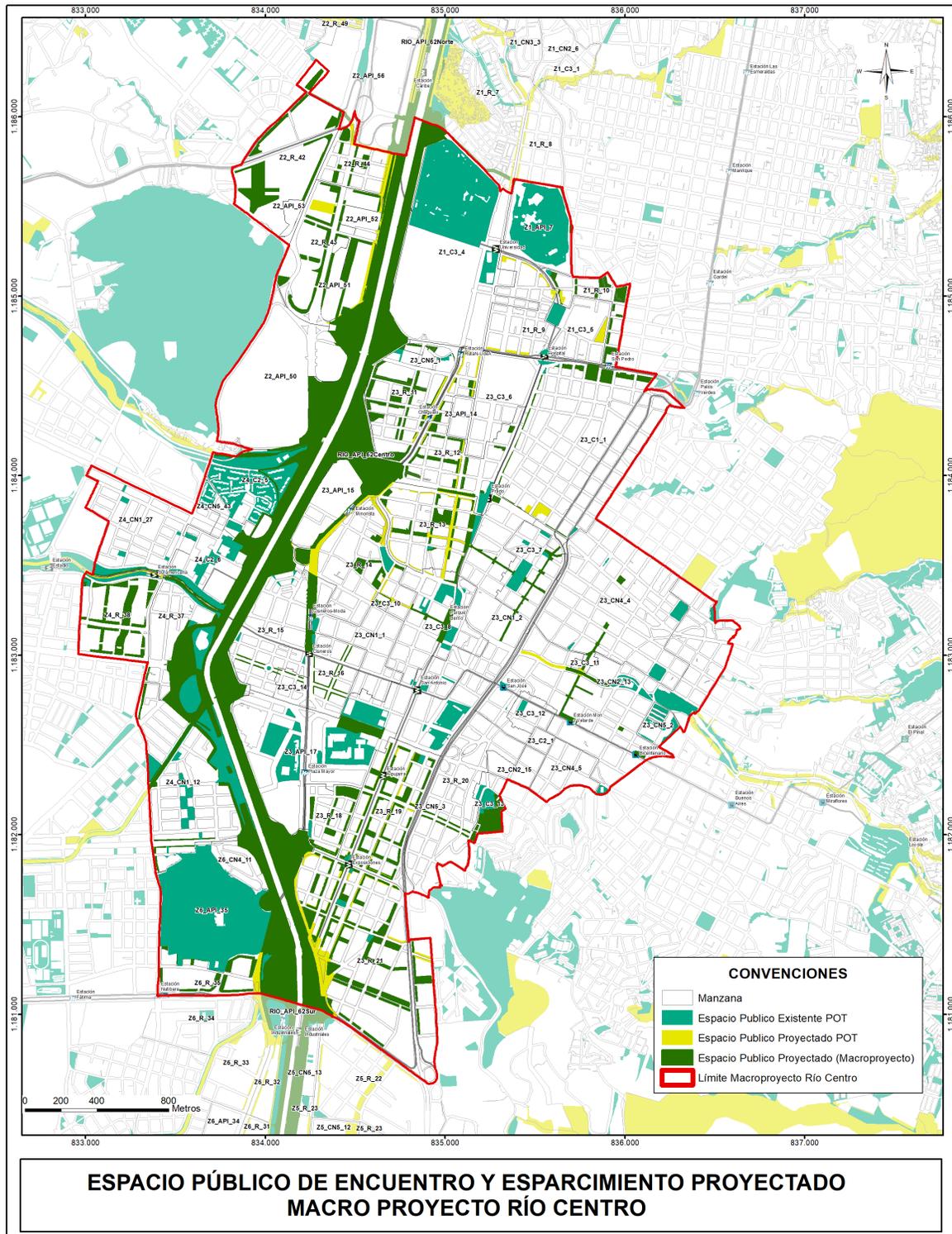
Los espacios públicos proyectados al interior de las UAU, serán de obligatorio cumplimiento ya que concretan las cargas de espacio público en sitio, las cuales no podrán ser menores a las establecidas en el cuadro de cargas urbanísticas por plan parcial, sin embargo estas podrán variar su geometría, siempre y cuando se demuestre que con el nuevo planteamiento se optimiza la articulación al subsistema de espacios públicos del sistema público y colectivo para el macroproyecto, previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación en el trámite de determinantes urbanísticas para el diseño de los espacios públicos previo a la licencia urbanística, conforme a los criterios de los artículos 312 y 313 del Acuerdo 48 de 2014.

- **Unidades de actuación urbanística que son potenciales receptores de obligaciones – UAU RO**

Cuando una unidad de actuación urbanística se considere potencial receptor de obligaciones UAU RO, podrá en cualquier momento desarrollarse como área receptora de obligaciones, concretando allí la obligación definida por una o varias unidades de actuación urbanística, en todo caso en cualquier momento el Distrito o el operador urbano podrá priorizar estos suelos para una potencial compra con las cargas pagadas en dinero y poder concretar la obligación de diferentes unidades de actuación urbanística, mientras tanto podrán ser objeto de licenciamiento urbanístico dando cumplimiento a los aprovechamientos y las cargas definidas para la unidad de cada plan parcial

A continuación, se presenta la totalidad del subsistema de Espacio público de esparcimiento y encuentro para el Macroproyecto.

Gráfico 25 –Subsistema de Espacio público de esparcimiento y encuentro - Subzona Centro Tradicional.



Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

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

5.1.3.1.5 INDICADOR META

Para la Subzona Frente del Río, se establece un indicador de 9,84 m² por habitante proyectado a 2030; dicho valor se sitúa en el rango de alta dotación. En comparación con la Subzona Centro Tradicional, la Subzona Frente del Río proyecta un indicador más alto, calificado como buena dotación, así:

Tabla 34. Parámetros de Indicador Cuantitativo del Sistema de Espacios Públicos (3 rangos) 2012.

RANGO DE M2 DE EP / HAB	VALORACIÓN
0.1 a 3,39 m ² /hab	Déficit crítico de dotación: Baja Dotación + Muy Baja Dotación
3,40 a 6,07 m ² /hab	Deficiente dotación: Dotación Media
≥ 6,08 m ² /hab	Buena dotación: Alta Dotación + Muy Alta Dotación

Fuente: (Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, 2014).

En la siguiente tabla, se realiza un comparativo entre las Subzonas del Macroproyecto Río Centro y los Macroproyectos Río Norte y Río Sur.

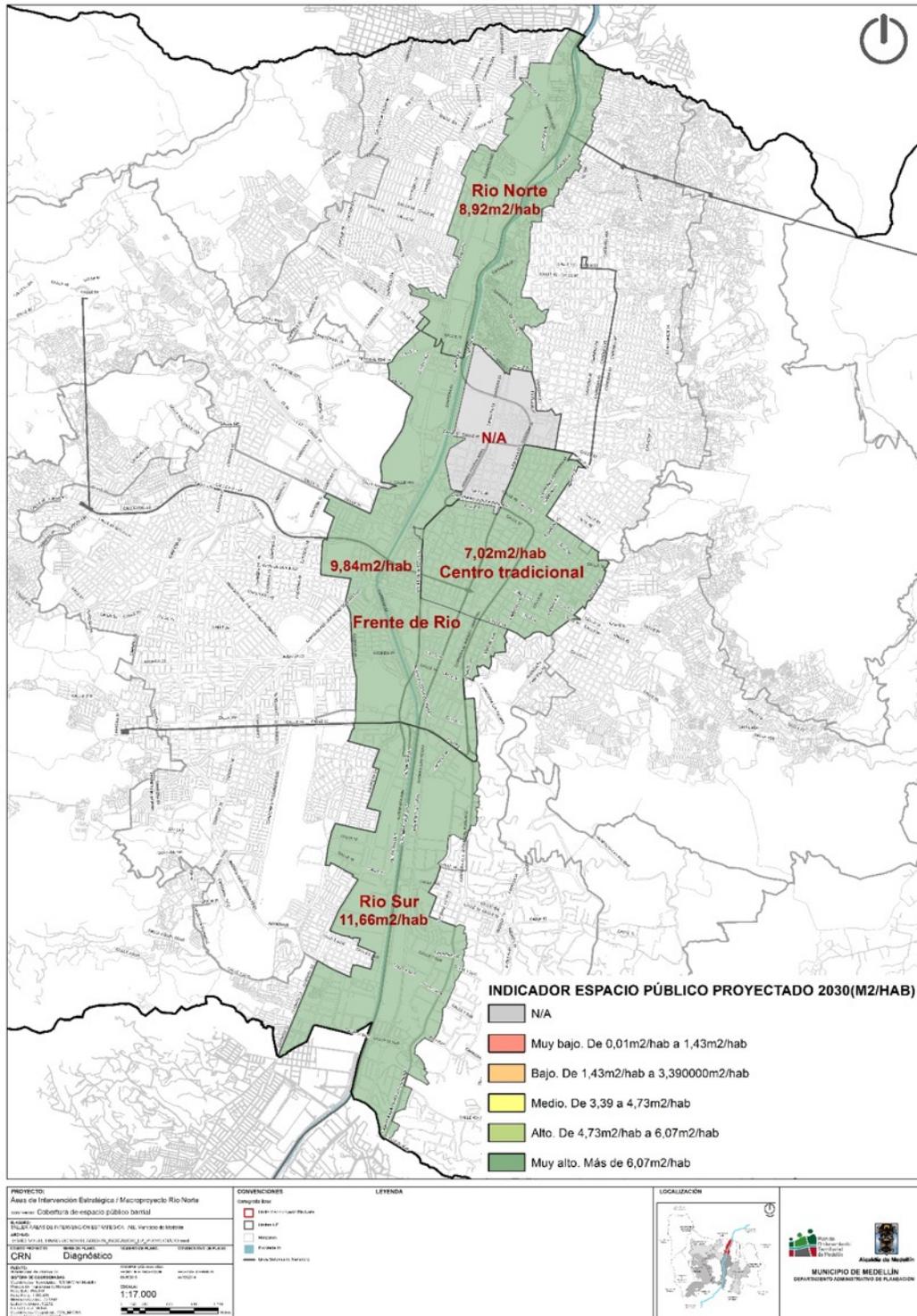
Tabla 35. Indicador Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado – AIE MEDRío.

AIE / SUBZONA	M2 ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE 2014	M2 ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO 2030	POBLACIÓN 2030 (EXISTENTE + PROYECTADO)	ÍNDICE DE M2 DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO Y ESPARCIMIENTO /HAB A 2030
Río Norte	486.222	805.737	120.946	8.90
Subzona Centro Tradicional	166.269	212.073	82.172	7.00
Subzona Frente de Río	602.079	1'390.235	49.445	9.82
Río Sur	188.028	908.742	45.228	12.55

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



Gráfico 26 – Indicador Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado – AIE MEDRío.



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

5.1.3.1.6 CRITERIOS DE MANEJO COMPLEMENTARIOS

Como fue enunciado anteriormente, el Literal A del Numeral 1 del Artículo del Artículo 458 del Acuerdo 048 de 2014 le otorga a los Macroproyectos Urbanos el alcance normativo de excepcionar los “*criterios de manejo del sistema público y colectivo*”. Es por ello por lo que los instrumentos de planificación complementaria del Macroproyecto Río Centro podrán incorporar al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro las obligaciones urbanísticas a cumplir en suelo en áreas localizadas sobre retiros de quebrada, siempre y cuando cuenten con las características definidas en el Numeral 3 del Artículo 313 del Plan de Ordenamiento Territorial teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los usos y aprovechamientos transitorios para los predios que cuenten con la totalidad de su superficie destinada a la concreción del Sistema Público y Colectivo proyectado (espacio público de esparcimiento y encuentro y vías proyectadas), hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano, aplicarán de manera transitoria lo establecido en los Artículos 254 y 291 del Acuerdo 048 de 2014 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Los demás predios incluidos en los instrumentos de planificación complementaria objeto de revisión y ajuste, podrán aplicar los aprovechamientos transitorios definidos en el Artículo 289 del Acuerdo 048 de 2014, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, hasta tanto sea desarrollada la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación.

De forma general, se definieron los siguientes características y criterios de manejo para el subsistema, que complementan las disposiciones normativas incluidas en el Acuerdo 048 de 2014:

- Los predios deberán tener acceso a vía pública existente. Esta podrá ser peatonal o vehicular, garantizando la movilidad y accesibilidad adecuada, continua y segura. Los predios o agrupación de predios deberán contar mínimo con un frente total de seis metros (6m), a excepción de aquellos que se localicen en esquina, los cuales no tendrán que cumplir con el frente total mínimo estipulado. En los casos que los predios sean pasantes, entendidos estos como aquellos que no se localizan en esquina y que tienen acceso por dos vías diferentes, el frente total mínimo estipulado deberá ser cumplido en ambos frentes del predio o agrupación de predios.
- Para la aplicación de esta normativa, se entenderá por predio en esquina a aquellos que tienen acceso a dos vías públicas perpendiculares. En el caso que se adquiera un predio en esquina para ser incorporado al subsistema de espacio público aplicando los criterios y conceptos de la gestión progresiva de las áreas de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado, los lotes colindantes se entenderán como predios en esquina, ya que contarían con acceso desde una vía pública y desde un lote susceptible a ser incorporado al subsistema de espacio público.
- Los espacios públicos, serán objeto de las actuaciones de generación, restitución, mejoramiento y mantenimiento, en los términos del Artículo 74 del Acuerdo 48 de 2014.
- En los proyectos y actuaciones de generación, mantenimiento, recuperación, mejoramiento y restitución del espacio público y de otras intervenciones y ocupaciones

en éste, se deberán cumplir con los requerimientos técnicos consignados tanto en el Manual de Espacio Público (Decreto 0113 de 2017) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, como en el Acuerdo 048 de 2014.

- Los espacios públicos asociados a los Ejes Viales Estructurantes deberán ser espacios públicos prevalentemente lineales, que ofrezcan servicios a los sistemas de movilidad peatonal, de bicicletas y de transporte público. Adicionalmente deben ser diseñados como espacios de tránsito y de flujo que deben ofrecer sombra y condiciones de confort ambiental, así como áreas para localizar amoblamiento urbano asociado al transporte: paraderos, bici parqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, basureras, bancas para descansar, entre otros.
- Los espacios públicos de escala barrial deberán ser diseñados prevalentemente verdes, con menor porcentaje de piso duro respecto al piso blando, con amoblamiento para el encuentro y con oferta diversificada de actividades para los diversos grupos etarios. Deberán ser diseñados como nodos complementarios de la Estructura Ecológica Principal, mejorando las condiciones ambientales de los barrios.
- 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.
- Los espacios públicos deberán promover la inclusión de zonas verdes que ayuden a la disminución de las islas de calor urbanas.
- Se deberá generar condiciones de seguridad relacionadas con la visibilidad, la iluminación y la accesibilidad.
- No se permitirá el cerramiento parcial ni total de estas áreas.
- Se permitirá la inclusión de bici-parqueaderos.
- No se permitirá ningún tipo de edificaciones en el área. Se permitirá la instalación de elementos destinados a la lúdica, el esparcimiento y la recreación siempre y cuando estos no generen área construida.
- Deberá contar con materiales de pisos antideslizantes y aptos para el tráfico peatonal.
- Los elementos complementarios del espacio público se deberán ajustar a las disposiciones contenidas en el Apartado 6 del Decreto 0113 de 2017.

5.1.3.1.7 GESTIÓN PROGRESIVA DE LAS ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO

Una de las problemáticas asociadas a la concreción del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro tanto en los Planes Parciales de renovación urbana que cuentan con un número importante de predios en las áreas definidas para este fin, como en los sectores de Conservación Nivel 3 corresponde a la imposibilidad de adquirir de forma conjunta y simultánea la totalidad de áreas definidas para este fin en el Planteamiento Urbanístico (Modelo de Ocupación) del respectivo instrumento de planificación complementaria.

Para el caso de los Planes Parciales, la problemática descrita se debe a que si bien gran parte de las áreas destinadas como espacio público se debe concretar en el marco del licenciamiento y desarrollo de las diversas Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación, es decir las áreas de cesión y adecuación de espacio público a cumplir en suelo, también se cuentan con áreas para la generación de espacio público incluidas en

sectores denominados Unidades de actuación con potencial receptora de obligaciones UAU RO y áreas de manejo especial con Desarrollo restringido por espacio publico propuesto AME DR, sugestión depende de muchas variables, entre ellas de la posibilidad o viabilidad de adquisición por parte del respectivo operador urbano. Por lo tanto, los recursos para la adquisición de estas áreas provienen de las obligaciones urbanísticas determinadas en dinero para cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidades de Reactivación en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial.

Lo anterior significa que, al desarrollarse una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación, el operador urbano designado o la entidad que haga sus veces se encarga de recibir la obligación urbanística, que es compensada en dinero, y se debe encargar de la posterior adquisición y adecuación de los predios como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

Si en algún caso, las obligaciones urbanísticas por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplir dinero (m²)* asignadas a las Unidades de actuación Urbanística o Unidades de Reactivación *para la constitución de un globo de espacio público en las unidades de actuación urbanística potenciales de espacio público o en las Áreas de manejo especial de desarrollo restringido* no son suficientes para la adquisición total de un Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas. Será responsabilidad del operador urbano la reserva de este recurso hasta contar con el suficiente para la adquisición de la superficie completa del Área Receptora, o la posibilidad de adquirirla de manera gradual.

Se entiende como gestión progresiva de las áreas de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado como los procedimientos y acciones que podrán adelantar el Operador Urbano de los Planes Parciales, el Distrito de Medellín y la comunidad en el marco de la concreción del planteamiento urbanístico de los instrumentos de planificación complementaria.

Estos procedimientos y acciones se entenderán como una estrategia transitoria y tienen como objetivo dinamizar las actividades urbanas para detonar los procesos de renovación urbana y aportar a la puesta en valor de las características urbanas y arquitectónicas de los sectores patrimoniales, durante el tiempo necesario para poder concretar de forma conjunta la cesión y adecuación de las unidades de actuación urbanística potencial Receptoras de Obligaciones Urbanísticas UAU RO o las Áreas de manejo especial de Desarrollo restringido AME DR de los Planes Parciales y de las áreas de espacio público proyectado en el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.

Las áreas destinadas para la concreción de espacio público podrán desarrollarse por etapas considerando la posibilidad de manera progresiva ir consolidando el desarrollo integral de los espacios públicos, para lo cual se deberá presentar el planteamiento general de toda el área de cesión para el visto bueno de espacio publico ante el Departamento administrativo de planeación, precisando en el las etapas progresivas en el tiempo y permitiendo desde un plano general, manteniendo una integralidad en la propuesta urbana.

5.1.3.1.8 DETERMINACIONES NORMATIVAS

Las determinaciones normativas que a continuación se evidencian se entenderán como las características mínimas con las que deberán contar los predios que serán adquiridos progresivamente en los sectores enunciados, así como la definición de usos y actividades provisionales, y las posibilidades provisionales con los que cuentan los predios colindantes.

○ **SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES A LAS ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO**

Los predios colindantes a los suelos adquiridos para la generación y concreción del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro de los Planes Parciales y Planes Especiales de Manejo y Protección de Patrimonio – PEMP definidos en el ámbito de aplicación de la presente normativa podrán acometer las siguientes actuaciones:

- Se permitirá la apertura de vanos para la ventilación e iluminación natural de los espacios interiores siempre y cuando no se generen nuevos accesos a la edificación. Lo anterior, previa solicitud de las respectivas licencias urbanísticas y dando cumplimiento a las determinaciones normativas incluidas en los Artículo 350 y 351 del Acuerdo 048 de 2014, y en el Decreto 0471 de 2018 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
- Se permitirá y promoverá revestimiento con pintura y con intervenciones artísticas en las cultas y muros perimetrales a las áreas de espacio público, previa autorización de los propietarios de los inmuebles respectivos. Para el caso de los predios incluidos en el área de planificación del Plan Especial de Manejo y Protección de Patrimonio – PEMP Cementerio San Pedro, se deberá dar cumplimiento a las características de color incluidas en las determinaciones referidas al tratamiento de fachadas del presente Documento Técnico de Soporte.
- Se permitirá la inclusión de muros y jardines verticales en las cultas y muros perimetrales a las áreas de espacio público, previa autorización de los propietarios de los inmuebles respectivos.
- No se permitirá la inclusión de publicidad exterior visual ni avisos publicitarios.

○ **SOBRE LOS USOS Y ACTIVIDADES**

Hasta tanto no se desarrolle el uso definitivo a excepción de las unidades de actuación urbanística con potencial receptora de obligaciones, se aplicará para los usos, actividades y aprovechamientos transitorios lo establecido en el artículo 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014, donde se define que hasta tanto sean adquiridos los inmuebles que hacen parte del sistema espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado según el modelo de ocupación propuesto para cada plan parcial, tendrán el siguiente aprovechamiento transitorio a aplicarse, teniendo en cuenta la norma de usos transitorios para dichos inmuebles, considerando lo siguiente:

- **Para lotes inferiores a 2.000m²**
La altura máxima será de un piso y el área máxima construida será de 200m²
- **Para lotes superiores a 2.000m²**

La altura máxima será de un (1) piso y la ocupación será máximo del 10% del área neta

- Se deberá estimular la diversidad de funciones y usos recreativos incorporando criterios de diseño universal, seguridad urbana y accesibilidad, que propicie el uso cómodo y seguro para la comunidad en general con un enfoque diferencial.
- Hasta tanto estos predios no sean incorporados al subsistema de espacio público no aplicarán las disposiciones normativas definidas en el Decreto 2148 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Estos deberán estar definidos según la caracterización de la población a la cual se dirige la actuación. Se propenderá por la participación de las comunidades en la definición de los usos y actividades a desarrollar en estas áreas.

5.1.3.2 SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El subsistema de equipamientos del macroproyecto está conformado por los elementos espacializados en el mapa de formulación No. 02 “Sistema de Espacio Público y Equipamientos” y para su intervención deberá cumplirse con las disposiciones de los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014.

El Artículo 95 del Acuerdo 048 de 2014 define que el Subsistema de Equipamientos

“Está conformado por las construcciones de uso y propiedad pública o privada, destinadas a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios colectivos a los habitantes, como las que soportan el funcionamiento y operación del municipio en su conjunto y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales”. De forma específica, el Literal A del Numeral 1 del Artículo 458 del Acuerdo 048 de 2014 define como uno de los alcances normativos de los Macroproyectos urbanos el de “precisar y adicionar elementos del Subsistema de equipamientos colectivos y del Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro”.

Los elementos existentes que constituyen el Subsistema de Equipamientos Colectivos se evidencian en la cartografía de los Planes Parciales (Planos F_01_Estructura_EP equipamientos_T) y Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio del Macroproyecto Río Centro.

5.1.3.2.1 LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

En atención a los alcances normativos incluidos en el Literal A del Numeral 1 del Artículo 458 del Acuerdo 048 de 2014, a continuación, se precisan los criterios para la localización de equipamientos al interior de la Subzona del Macroproyecto Río Centro son:

- Los nuevos equipamientos, producto de la concreción de la obligación urbanística de construcción de equipamiento, deberán localizarse sobre las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro o sobre los elementos de espacio público existente, o sobre áreas de cesión pública para espacio público

de cada UAU, priorizando su localización en las Unidades de actuación urbanística potenciales receptores de Obligaciones Urbanísticas - UAURO.

- Para la construcción de nuevos equipamientos en Unidades de Actuación Urbanística, aplicarán las normas urbanísticas definidas para el polígono de tratamiento urbanístico, que en el caso de los polígonos de tratamiento de Renovación Urbana corresponde a las consignadas en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios definidos para cada Plan Parcial.
- La localización final y destinación de los equipamientos se determinará teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el Numeral 3 del Artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014 y deberán ser de categoría Básicos Sociales o Básicos Comunitarios, conforme a lo definido en el artículo 99°, así como lo dispuesto en el Decreto 471 de 2018.
- También podrán localizarse equipamientos en las Áreas de Manejo Especial -AME, adaptar y reutilizar las edificaciones con valores patrimoniales para albergar equipamientos de orden general, posibilitando la generación de conexiones y redes con los demás componentes del sistema público y colectivo.
- Para su localización, el operador urbano y las instancias de direccionamiento y coordinación de la Administración Distrital priorizarán, en su orden, los siguientes ámbitos: 1) el mismo polígono que generó la obligación urbanística, 2) el área del Macroproyecto Río Centro y 3) las zonas sur y norte de la AIE Med Río. priorizando su localización en las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones UAU-RO.

El Artículo 99 del Acuerdo 048 de 2014 define el concepto de Equipamientos Básicos Sociales como aquellas *“edificaciones en las cuales se busca garantizar el pleno disfrute de los derechos básicos de la población. Una característica fundamental de estos servicios básicos sociales es que la dirección del servicio esta exclusivamente en manos del Estado, en sus diferentes niveles y sus impactos se reflejan directamente en el bienestar de la población y la disminución de la brecha social [...]”*.

Por otro lado, los Equipamientos Básicos Comunitarios, según el Artículo 104 del citado Acuerdo Municipal, está constituida por *“el conjunto de inmuebles que sirve de soporte físico para las relaciones cotidianas de los habitantes del Municipio y para el goce de sus derechos colectivos, particularmente los relacionados con la formación y fortalecimiento de la ciudadanía”*. Esta categoría incluye los equipamientos comunitarios, los equipamientos de culto y los equipamientos de asistencia social.

- La manzana identificada con el código COBAMA 0407021, que según lo definido en el Plan Parcial Sevilla (Decreto 0674 de 2010) estaba destinada para la localización y cumplimiento de la obligación por concepto de construcción de equipamiento, en el marco de la presente revisión y ajuste de los instrumentos de planificación complementaria se incluye en el desarrollo urbanístico del Plan Parcial San Pedro

(Z1_R_10) mediante las Unidades de Actuación Urbanística UAU_3, UAU_4 y UAU_5.

Por tanto, la nueva localización para el cumplimiento de esta obligación urbanística deberá ser definida por el Departamento Administrativo de Planeación - DAP, y deberá conservar la vocación de Equipamiento Deportivo definida en los Artículos 21 y 23 del citado Decreto Municipal.

- Se priorizará que los nuevos equipamientos que se desarrollen al interior de los Planes Parciales del Macroproyecto RíoCentro por concepto de la concreción de las obligaciones urbanísticas para la construcción de equipamientos sean de tipo “centros de integración barrial o unidades básicas de servicios”. Estos, en los términos del Numeral 2 del Artículo 104 del Acuerdo 048 de 2014 se entienden como aquellos “que, por su capacidad física, cobertura y oferta de servicios sobrepasan los límites del barrio. Son complejos que ofrecen espacios para actividades de participación, prestación de servicios institucionales, asociación y apoyo a la organización social y comunitaria, capacitación no formal, servicios a la comunidad en temas de salud, tecnología, formación, divulgación cultural y escenarios deportivos”.

5.1.3.2.2 CRITERIOS DE MANEJO COMPLEMENTARIOS

Las características y criterios de manejo para el Subsistema de equipamientos, que complementan las disposiciones normativas incluidas en el Acuerdo 048 de 2014, en el Macroproyecto Río Centro, bien sea público o privado, deberá acoger los siguientes criterios de manejo:

- Aplicar las Normas Volumétricas, Específicas y del Perfil Urbano General definida para el Macroproyecto Río Centro.
- En las plantas bajas de los edificios, se deberá permitir el flujo de la población hacia espacios interiores, generando diversidad espacial y mayor permeabilidad.
- 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.
- El diseño de los equipamientos deberá aportar a la estrategia ambiental de la Subzona, a través de la construcción de terrazas verdes, muros verdes, y/o zonas aptas para la creación de huertas urbanas.
- Dar cumplimiento a los requerimientos normativos definidos para cada una de las tipologías de equipamiento en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de equipamientos del macroproyecto está conformado por los elementos espacializados en el mapa de formulación No. 02 “Sistema de Espacio Público y Equipamientos”. Para su intervención deberá cumplirse con las disposiciones de los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014.

Los equipamientos entregados como parte de las obligaciones urbanísticas deberán localizarse sobre las áreas de cesión de los planes parciales o sobre el espacio público existente definidos por el presente macroproyecto. 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.

Adicionalmente, el presente documento tiene como objetivo proponer estrategias para la generación de equipamientos de orden general en los suelos de renovación de la ciudad de Medellín. Estas propuestas se centran en la gestión y no implican la modificación de los modelos de ocupación establecidos en los planes parciales adoptados. Tampoco pretende dar directrices para los polígonos con tratamiento de consolidación y conservación.

Considerando lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) respecto al área del río, donde se enfatiza la importancia de destinar una parte de la edificabilidad a actividades y equipamientos que impulsen la investigación, la innovación y la creatividad, en función de las potencialidades del área y la presencia de polos de atracción cercanos como los núcleos universitarios a lo largo del río, mejorando la accesibilidad y la continuidad con ellos para facilitar la formación de clústeres, se proponen diversas estrategias.

Estas estrategias incluyen la incorporación de equipamientos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), la reutilización adaptativa de edificaciones con valor patrimonial, y la reasignación y adaptación de áreas designadas como Áreas de Mejoramiento Especial (AME) de tipo estación de servicio, equipamientos o edificación consolidada. En cada caso, se especificará el manejo de los aprovechamientos asignados y las obligaciones correspondientes.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se sugiere dar prioridad a la ubicación de equipamientos de primer orden sobre corredores de alta intensidad y de actividades económicas en transformación, y vincularlos al Proyecto Parques del Río. No obstante, existen ciertas tipologías de equipamientos que pueden ser ubicadas en otras áreas, siempre y cuando cumplan con los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU) en armonía con la mixtura de usos permitida en el área, fomentando de esta manera la diversidad de usos y la integración con el entorno en el que se inserten.

Cabe resaltar que todos los equipamientos de orden general deben acatar los criterios que se disponen para cada edificación según su tipología en Capítulo denominado Subsistema de Equipamientos Colectivos del POT. Aquí se relacionan las consideraciones específicas sobre localización, cobertura, accesibilidad, seguridad, funcionamiento, áreas mínimas, retiros, relación con el espacio público y el sistema de movilidad.

5.1.3.2.3 CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS CONSUMIENDO EL ÁREA ÚTIL ASIGNADA A LA UAU

Dentro de los planes parciales, se podrán desarrollar equipamientos de orden general utilizando los aprovechamientos correspondientes a otros usos. Es importante destacar que los aprovechamientos utilizados en este proceso serán los mismos asignados a la Unidad

de Actuación Urbanística (UAU) correspondiente. Se puede consumir el total de los aprovechamientos asignados a la UAU sin necesidad de aplicar la convertibilidad de usos.

En cuanto a las obligaciones urbanísticas, es importante resaltar que se debe cumplir con el pago total de las obligaciones establecidas para la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) donde se ubicará el equipamiento, en concordancia con el modelo de ocupación establecido por el plan parcial. En el caso de que los equipamientos sean de propiedad y dominio público, se deberán respetar los elementos de los sistemas públicos y colectivos planteados en el modelo de ocupación del plan parcial.

Asimismo, será necesario tramitar la licencia de urbanización de la UAU completa, o recurrir a la delimitación de una porción de la misma, si el área requerida para el equipamiento es inferior al área completa de la UAU.

5.1.3.2.4 REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES.

Se resalta que es de vital importancia otorgar especial atención la posibilidad de adaptar y reutilizar las edificaciones con valores patrimoniales para albergar equipamientos de orden general. Estas edificaciones, que forman parte del legado histórico y cultural de la ciudad, ofrecen una oportunidad única para albergar equipamientos que enriquezcan el espacio público y preserven la identidad y la historia del lugar.

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

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

5.1.3.2.5 REASIGNACIÓN Y ADAPTACIÓN DE ESPACIOS EXISTENTES POR FUERA DEL ÁREA ÚTIL:

Otra de las alternativas es identificar las edificaciones y espacios existentes en el polígono de renovación que no estén consideradas dentro del área útil en los modelos de ocupación. Esta identificación abrirá la posibilidad de encontrar potenciales espacios que podrían ser transformados en equipamientos de orden general, brindando así nuevas oportunidades para el desarrollo de los mismos.

Dentro de esta propuesta, se contempla la reasignación de uso y adaptación de estas áreas para la construcción de equipamientos. Es el caso de las Áreas de Manejo Especial (AME) tipo Estación de Servicio o tipo Equipamientos, que en el futuro podrían tener potencial para cambiar de uso debido a la baja consolidación del uso dotacional o de servicios, o a la necesidad de adaptar su uso a nuevas demandas.

Por su parte las AME tipo Edificación Consolidada, también presentan la posibilidad de ser integradas a los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o de ser

desarrolladas de forma independiente si tienen el potencial para hacerlo de manera autónoma, con el propósito de convertirse en equipamientos. Esta opción surge a raíz del diagnóstico realizado, en el cual se identificaron varios casos en los que estas edificaciones catalogadas como AME no cumplen con los criterios establecidos. Incluso, en aquellos casos en los que se cumple con el requisito de los 5 pisos, se constata que estas edificaciones carecen de las cualidades físicas necesarias para ser preservadas de manera forzosa.

Es importante destacar que cualquier reasignación y adaptación de edificaciones y espacios para la generación de equipamientos deberá cumplir con los lineamientos establecidos por los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU) y con las directrices del POT. Esto garantizará la integración armónica de los nuevos equipamientos con el entorno, sin causar afectaciones.

En este caso, se utilizarán los aprovechamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o el AME podrá incorporarse a la UAU en la que se localice o a la colindante. En este caso, el aumento en el Área neta de la UAU, conllevará el nuevo computo de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas al interior de la unidad de actuación, y se deberán seguir los lineamientos indicados para la Gestión de las Áreas de Manejo Especial, según el modelo dinámico.

Las obligaciones generadas siempre deberán quedarse dentro del macroproyecto para aportar a la consolidación del modelo de ocupación.

5.1.3.2.6 DISEÑO DE PROGRAMAS DE INCENTIVOS:

En el futuro, se pueden diseñar programas de incentivos para fomentar la construcción de equipamientos generales en el área de intervención estratégica del río. Estos programas podrían incluir beneficios fiscales, exenciones de tarifas, subsidios o apoyo financiero dirigido a propietarios y desarrolladores que se comprometan a construir y mantener equipamientos de orden general dentro de los planes parciales. Lo anterior, con el objetivo de estimular la participación del sector privado en la generación de equipamientos para beneficio de la comunidad.

5.1.3.2.7 CONCLUSIONES:

La generación de equipamientos de orden general en los suelos de renovación se aborda mediante estrategias de gestión que aprovechan los espacios existentes y promueven la reutilización adaptativa de edificaciones. Es fundamental involucrar a la comunidad y otros actores relevantes en el proceso, garantizando así la coherencia y el beneficio efectivo de los equipamientos.

Es necesario realizar una evaluación exhaustiva de las necesidades de equipamientos en cada polígono, considerando las particularidades de cada porción del territorio, su integración con la comunidad y el entorno urbano. Además, se deben cumplir con los requisitos viales y de tránsito correspondientes para asegurar un desarrollo armonioso y una correcta integración del equipamiento en su entorno, respetando los Protocolos

Ambientales y Urbanísticos (PAU) y los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para cada tipología de equipamiento.

Se espera que estas propuestas contribuyan a enriquecer los planes parciales adoptados, brindando oportunidades para la construcción de equipamientos de orden general que satisfagan las necesidades de la comunidad y promuevan un territorio equilibrado en esta importante zona de la ciudad.

En resumen, se busca generar equipamientos de orden general en los suelos de renovación de Medellín mediante una gestión eficiente y el aprovechamiento de los espacios disponibles. A través de la reutilización adaptativa, la reasignación de espacios y la implementación de programas de incentivos, se pretende fomentar la creación de equipamientos que contribuyan al desarrollo sostenible, mejoren la calidad de vida de la comunidad y preserven la identidad histórica de la ciudad. Esta propuesta busca lograr una integración armónica de los equipamientos en el tejido urbano de Medellín, promoviendo una ciudad inclusiva y equitativa.

5.1.3.3 SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

Es aquel que integra y articula los de Interés Cultural -BIC- declarados en el municipio y los declarados por el Departamento y la Nación incluyendo sus zonas de influencia. Ver mapa 07 de Diagnóstico: Patrimonio.

El Artículo 133 del Acuerdo 048 de 2014 define a este Subsistema como *“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”*. También hacen parte del Subsistema, entre otros, los bienes inmuebles valorados sin declaratoria, entendidos estos como aquellos incluidos en el Listado Indicativo a Candidato a Bienes de Interés Cultural – LICBIC en los términos de los Artículos 138 y 140 del Acuerdo 048 de 2014. Según lo evidenciado tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial como en la información suministrada por el equipo de patrimonio del Departamento Administrativo de Planeación.

El Subsistema se rige por las disposiciones establecidas en el artículo 133° y siguientes del Acuerdo 48 de 2014 y por las normas urbanísticas de este decreto, y en caso de existencia de Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP- por las disposiciones allí establecidas.

la conformación del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble al interior de la Subzona2 se evidencia en la siguiente Tabla:

Tabla 36. Conformación del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

CLASIFICACIÓN	CÓDIGO CBML	NOMBRE	Subcategoría/ Grupo	Acto de Declaratoria
Bienes de Interés Cultural de la Nación - BICN	04170010010	Estación el Bosque	Arquitectónico	Decreto 746 de 1996
	04060010001	Campus Universidad de Antioquia	Arquitectónico	Resolución 1115 de 2013

CLASIFICACIÓN	CÓDIGO CBML	NOMBRE	Subcategoría/ Grupo	Acto de Declaratoria
	04080060026	Museo Cementerio San Pedro	Arquitectónico	Resolución 1616 de 1999
	10020010001	Hospital San Vicente de Paul	Arquitectónico	Decreto 2010 de 1996 y Resolución 123 de 1991
	10030230001	Edificio de Bioquímica y Nutrición Edificio de Morfología y Anatomía	Arquitectónico	Resolución 798 de 1998 y Resolución 123 de 1991
	10030190001	Templo Jesús Nazareno y Antigua Ermita	Arquitectónico	Resolución 1792 de 2000

Se aclara que las Zonas de Influencia Patrimonial de los Bienes de Interés Cultural de Orden Nacional – BICN, Museo Cementerio San Pedro, Hospital San Vicente de Paul, Edificio de Bioquímica y Nutrición, Edificio de Morfología y Anatomía, Templo Jesús Nazareno y Antigua Ermita, y Estación El Bosque son las definidas en el Artículo 1 de la Resolución 2236 de 2008, mientras que para el Campus Universidad de Antioquia la delimitación de la Zona de Influencia es la definida en la Resolución 1115 de 2013.

5.1.3.3.1 CRITERIOS DE MANEJO COMPLEMENTARIOS

Cuando se trate de Bienes Inmuebles de Interés Cultural -BIC- del Ámbito Nacional o Departamental, cualquier intervención que se pretenda desarrollar sobre el BIC, predios colindantes o zona de influencia, se requiere debida autorización previa de la entidad que realizó la declaratoria en los términos del numeral 2° del artículo 7°, del Ley 1185 de 2008, el artículo 2.4.1.4.4 del Decreto Único Nacional 1080 de 2015 y la Resolución 983 de 2010 del Ministerio de Cultura y demás disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

De forma general, se definieron los siguientes criterios de manejo para el Subsistema, que complementan las disposiciones normativas incluidas en el Acuerdo 048 de 2014 atendiendo a los alcances normativos asignados a los Macroproyectos en el Literal C del Numeral 1 del Artículo 458 del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Toda intervención que se pretenda efectuar en inmuebles declarados o valorados localizados dentro de las áreas afectadas y/o zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural localizados en el Macroproyecto, deberán cumplir con las normas y procedimientos establecidos tanto en el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP que las determina, como 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.

Para la subzona 2, se establecen en los instrumentos de planificación de tercer nivel del Macroproyecto los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP:

- Plan Especial de Protección del Patrimonio del Cementerio San Pedro, Bien de Interés cultural Nacional – BICN. Adoptado mediante Resolución del Ministerio de Cultura 1590 de 2014.
- Plan Especial de Protección del Patrimonio del Hospital San Vicente, Bien de Interés cultural Nacional – BICN. Adoptado mediante Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013.

Para la Subzona 3, se establecen en los instrumentos de planificación de tercer nivel del Macroproyecto los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP:

- Plan Especial de Protección del Patrimonio del Sector de conservación No.1_PEMP: Barrio Prado, Bien de Interés cultural Municipal – BICM. Adoptado por el actual macroproyecto.
- Plan Especial de Protección del Patrimonio del Sector de conservación No.2_PEMP: Conjuntos Patrimoniales del Centro, Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, definidas mediante Resolución 2236 de 2008 por el Ministerio de Cultura y adoptadas por el Acuerdo 48 de 2014.

5.1.3.4 SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

De conformidad con lo dispuesto el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, los planes parciales, deberán garantizar la factibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Para los demás instrumentos de planificación en cada subzona, la determinación de la factibilidad de servicios públicos se establecerá según las disposiciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2011 y por las determinantes de ordenamiento territorial que establezca el Departamento Administrativo de Planeación -DAP-, en el trámite del Plan Parcial.

Los desarrollos urbanísticos sujetos exclusivamente a Licencia de Construcción no requerirán certificado de factibilidad o disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios conforme a lo establecido en la Resolución 1025 de 2020 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

5.1.3.4.1 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

La Vicepresidencia Agua y Saneamiento de EPM de acuerdo a la evaluación de la infraestructura garantiza de la prestación de servicio la cobertura de los servicios de acueducto y alcantarillado de los Macroproyectos del Río según el oficio No. 0156SE-20230130237876 del 12 de octubre de 2023, el cual reitera la factibilidad de la prestación del servicio del oficio No. 201530143368 del 23 de noviembre de 2015.

La evaluación se lleva a cabo para cada una de las partes del sistema de manera independiente, tanto para provisión de agua como para gestión de aguas residuales, a nivel de infraestructura primaria y secundaria.

Los resultados de la evaluación primaria deberán ser tenidos en cuenta en el Plan de Obras e Inversiones Regulado (POIR), así como lo que corresponde a la reposición de redes

secundarias por cumplimiento de vida útil. Los valores obtenidos para las redes secundarias o locales de acueducto y alcantarillado, serán cargados a los planes parciales que componen el macroproyecto, de acuerdo con la incidencia que éstas tengan en cada uno de ellos.

Los resultados de la evaluación efectuada corresponden a una etapa de prefactibilidad y, por lo tanto, sobre el mismo deberá llevarse a cabo las etapas posteriores (factibilidad y diseño definitivo) para determinar el dimensionamiento final, las metas físicas y las inversiones requeridas en cada caso.

La Vicepresidencia Agua y Saneamiento de EPM realizó la evaluación de la infraestructura para garantizar la cobertura de los servicios de acueducto y alcantarillado de los Macroproyectos del Río. La evaluación se lleva a cabo para cada una de las partes del sistema de manera independiente, tanto para provisión de agua como para gestión de aguas residuales, a nivel de infraestructura primaria y secundaria.

Los resultados de la evaluación primaria deberán ser tenidos en cuenta en el Plan de Obras e Inversiones Regulado (POIR), así como lo que corresponde a la reposición de redes secundarias por cumplimiento de vida útil. Los valores obtenidos para las redes secundarias o locales de acueducto y alcantarillado, serán cargados a los planes parciales que componen el macroproyecto, de acuerdo con la incidencia que éstas tengan en cada uno de ellos.

Los resultados de la evaluación efectuada corresponden a una etapa de prefactibilidad y, por lo tanto, sobre el mismo deberá llevarse a cabo las etapas posteriores (factibilidad y diseño definitivo) para determinar el dimensionamiento final, las metas físicas y las inversiones requeridas en cada caso.

▪ **EVALUACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**

Tiene como objetivo evaluar la infraestructura de acueducto y alcantarillado y determinar la capacidad de la misma para atender el sector donde se desarrollará el macroproyecto Medellín Río y estimar las necesidades de inversión, tanto para EPM como para los desarrolladores de los proyectos de renovación urbana definidos en los planes parciales, para garantizar el crecimiento futuro definido en el POT.

▪ **PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA EVALUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO**

- Se analizaron los interceptores, colectores y redes de recolección, que sean potencialmente impactadas con el ingreso de caudales de aguas residuales adicionales, provenientes de los desarrollos propuestos en cada uno de los planes parciales.
- El análisis no consideró la infraestructura de alcantarillado para la recolección de aguas lluvias, puesto que éstas deben ser evaluadas de manera independiente en cada plan parcial.

- Se asume que no habrá cambios significativos en la impermeabilidad del terreno y que los proyectos se desarrollarán teniendo en cuenta las tecnologías existentes para el manejo y amortiguación de aguas lluvias.

Tabla 37. Evaluación de infraestructura de alcantarillado.

Plan Parcial	Cuenca	Q Plan Parcial	Q cuenca 2045	Q. Total cuenca en el PP	Colector o interceptor	% Afectación	Caudal (L/s)	Diámetro (mm)	Capacidad Hidráulica tubería existente (L/s)	Relación capacidad futuro/Capacidad existente	Validación	
Z6_R_34	Tenche	Altavista	28.45	188.55	217.00	Colector sur Altavista	100.00	217.00	800.00	1,377.00	0.16	OK
Z3_R_21	Perpetuo socorro	Loreto - San Diego	113.00	31.00	144.00	red secundaria residual	20.00	22.60	250.00	51.00	0.44	OK
						Interceptor oriental	100.00	1,042.00	1,400.00	4,734.00	0.22	OK
Z6_R_35	Tenche - La 30	Altavista	31.00	0.00	31.00	Ramal Colector norte Altavista	100.00	31.00	375.00	150.00	0.21	OK
Z4_R_38	Naranjal Makro	La Hueso	34.25	958.35	992.60	Colector sur La Hueso	100.00	1,300.31	900.00	1,885.00	0.69	OK
Z3_R_19	Calle Nueva	Centro Parrilla	23.00	464.00	487.00	Red secundaria proyectada residual	100.00	23.00	400.00	179.00	0.13	OK
Z3_R_13	Estación Villa	Santa Elena	59.00	912.00	971.00	Colector proyectado	80.00	777.00	1,200.00	4,297.00	0.18	OK
Distrito Medellín		El Ahorcado	13.10	26.30	39.40	Colector norte El Ahorcado	100.00	39.00	250.00	51.00	0.77	OK
Z2_R_43	Caribe-Fiscalía	Malpaso	44.99	14.24	59.23	Colector sur Malpaso	100.00	59.23	375.00	150.00	0.39	OK
					3,283.23	Interceptor occidental	100.00	3,283.23	1,900.00	10,688.00	0.31	OK

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

▪ EVALUACIÓN DE VIDA ÚTIL

Se estimó la vida útil remanente de la infraestructura evaluada por capacidad teniendo en cuenta la fecha de instalación del activo y la vida útil definida en NIF. Se estima que los interceptores, 100 años y Colectores y redes de recolección, 45 años.

Tabla 38. Evaluación de vida útil para los planes parciales de Río Centro.

Plan Parcial	Colector interceptor	Ipíd	Año de construcción	Edad	Vida útil remanente	Diametro (mm)	Longitud (m)
Z3_R_21	Perpetuo Socorro - Red Residual Secundaria	6194248	1960	55	-10	250	120
Z6_R_35	Tenche - La 30 Ramal Colector Norte Altavista	6151599	1959	56	-11	400	200
TOTAL							320

Nota: Los valores negativos (-) devala una vida útil cumplida mientras que los valores positivos devalan una vida útil remanente mayor o igual a 5 años.

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

Tabla 39. Infraestructura de alcantarillado en vías nuevas de los planes parciales de Río Centro.

Plan Parcial	Red de lluvias (250mm)	Redes residuales (200mm)	Total longitud (m)	
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle Nueva	253	249	501
Z2_R_44	Caribe	314	328	642
Z2_R_43	Caribe - Fiscalía	2,744	2,701	5,445
Z6_R_35	Tenche - La 30	259	263	522
Z4_R_38	Naranjal - Makro	1,590	1,575	3,164
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	1,246	1,227	2,473
Total	22,734	22,186	44,920	

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

▪ PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA EVALUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO

- Mediante el uso de los modelos hidráulicos, se efectuó la evaluación de la infraestructura de distribución secundaria (redes locales) en los circuitos que dan atención a los planes parciales a desarrollar al interior del Macroproyecto.
- Se definió el impacto sobre la infraestructura primaria (tanques y conducciones), para establecer cuáles de ellos requieren ser ampliados para garantizar la cobertura y continuidad a los desarrollos al interior del macroproyecto.
- Sólo se efectuaron chequeos hidráulicos. En posteriores análisis, se debe establecer cuáles redes tienen cumplida su vida útil en el área del macroproyecto, para definir las inversiones que requiere realizar EPM en el momento que se lleve a cabo el desarrollo del macroproyecto, con base en el estado de las mismas.



- La totalidad de las vías nuevas que se generen con los desarrollos de los planes parciales debe ser dotada de redes. El diámetro mínimo debe cumplir con lo establecido para el uso del suelo definido para cada sector (comercial, industrial, residencial).

Tabla 40. Metas de infraestructura de distribución secundaria. Campestre y Nutibara. Macroproyecto Río.

POLÍGONO	ZONA	CIRCUITO	REFUERZO	ERP	REDES VIAS (m)
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	CENTRO	NUTIBARA		1,214
Z4_R_38	Naranjal - Makro	CENTRO	NUTIBARA	D = 300 mm. L = 360 m.	1,641
Z6_R_35	Tenche - La 30	CENTRO	NUTIBARA		262
TOTAL					19,073

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

Tabla 41. Metas de infraestructura de distribución secundaria. Orfelinaro, Batallón y Volador Norte. Macroproyecto Río Centro.

Plan Parcial	ZONA	CIRCUITO	REFUERZO	ERP	REDES VIAS (m)
Z3_R_13	Estación Villa	CENTRO	ORFELINATO		
Z3_R_14	San Benito	CENTRO	ORFELINATO		
Z3_R_18	Calle Nueva	CENTRO	ORFELINATO	D = 400 mm. L = 450 m.	
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle Nueva	CENTRO	ORFELINATO	D = 300 mm. L = 775 m.	251
Distrito	DISTRITO_ORFELINATO	CENTRO	ORFELINATO	D = 400 mm. L = 540 m.	
	DISTRITO_BATALLÓN	CENTRO	BATALLON	D = 350 mm. L = 1680 m.	
Z2_R_43	Caribe - Fiscalía	CENTRO	VOLADOR NORTE		2,759
Z3_R_44	Caribe	CENTRO	VOLADOR NORTE		319
TOTAL					3,329

Nota: Los planes parciales Estación Villa y San Benito están ubicados en la zona de influencia del proyecto Centro – Parrilla (intervención actual). El chequeo hidráulico muestra capacidad en las redes para la condición futura.

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

Tabla 42. Metas de infraestructura primaria. Acueducto. Evaluación volumen almacenamiento circuitos corredor Medellín río.

TANQUE	VOLUMEN DISPONIBLE (m3)	VOLUMEN REQUERIDO ADICIONAL TOTAL(m3)	VOLUMEN FINAL (m3). DISPONIBLE REQUERIDO + ADICIONAL
Campestre	20,184	12,000	32,184
Nutibara	15,600	15,400	31,000
Orfelinaro	14,972	15,000	29,972
Batallon	5,013	3,500	8,513
Piñuela	4,800	3,200	8,000
Villa del Socorro	4,800	1,200	6,000

TANQUE	VOLUMEN DISPONIBLE (m3)	VOLUMEN REQUERIDO ADICIONAL TOTAL(m3)	VOLUMEN FINAL (m3). DISPONIBLE REQUERIDO + ADICIONAL
Volador	10,092	7,000	17,092
Castilla	15,119	-	15,119
Total	90,580	57,300	147,880

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Una vez efectuada la evaluación de la infraestructura de acueducto y alcantarillado, se tiene lo siguiente:

- La estimación de la infraestructura primaria (tanques, conducciones, colectores, etc.), las cuales son a cargo de EPM, se distribuyen de la siguiente forma:

Tabla 43. Distribución de infraestructura primaria.

SERVICIO	CANTIDAD
Tanques acueducto (m3)	57,300
Predios tanques (m2)	31,824
Colectores alcantarillado (m)	1,610
Red recolección (m)	814

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

- Las metas correspondientes a distribución secundaria y recolección aguas residuales, las cuales deben ser asumidas por los proyectos a desarrollar (planes parciales, etc.) se distribuyen de la siguiente forma:

Tabla 44. Distribución de infraestructura Secundaria.

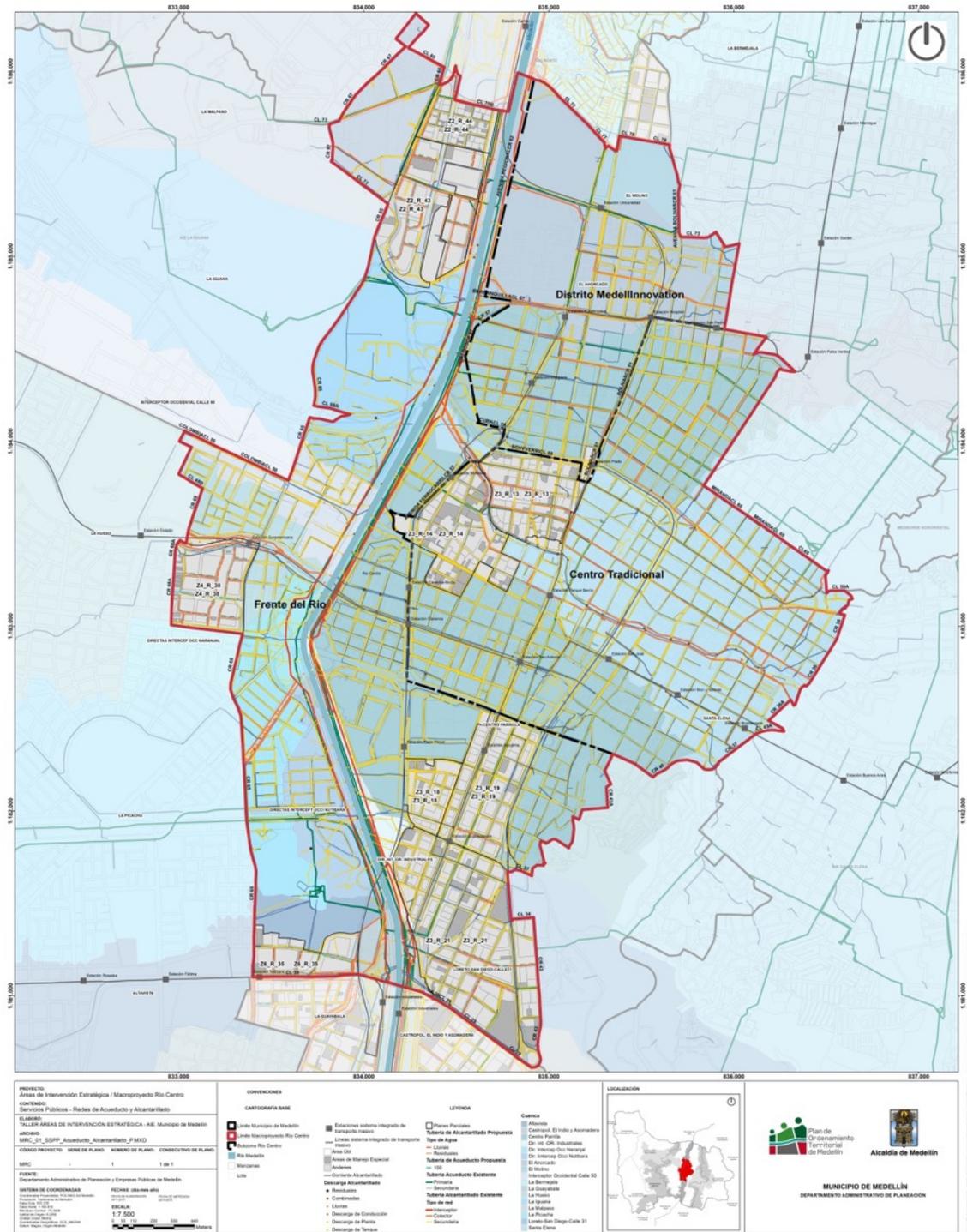
SERVICIO	VIAS NUEVAS	REFUERZO	TOTAL
	Longitud (km)	Longitud (km)	Longitud (km)
Acueducto	21.7	6.7	28.4
Aguas Residuales	22.1	-	22.1
Aguas Lluvias	22.7	-	22.7
TOTAL	66.5	6.7	73.2

Fuente: Empresas Públicas de Medellín –EPM-, 2015.

- Allí también deberá realizarse reposición de redes, teniendo en cuenta el estado de las mismas, el cumplimiento de vida útil, materiales obsoletos, etc., con base en los criterios de reposición y/o reconocimiento de acuerdo con la vida útil remanente.

A continuación, se presentan los planos de diagnóstico sobre las redes de acueducto y alcantarillado, Energía y Gas para cada uno de los Macroproyectos.

Gráfico 28 –Modelo conceptual Acueducto y Alcantarillado. Macroproyecto Río Centro.

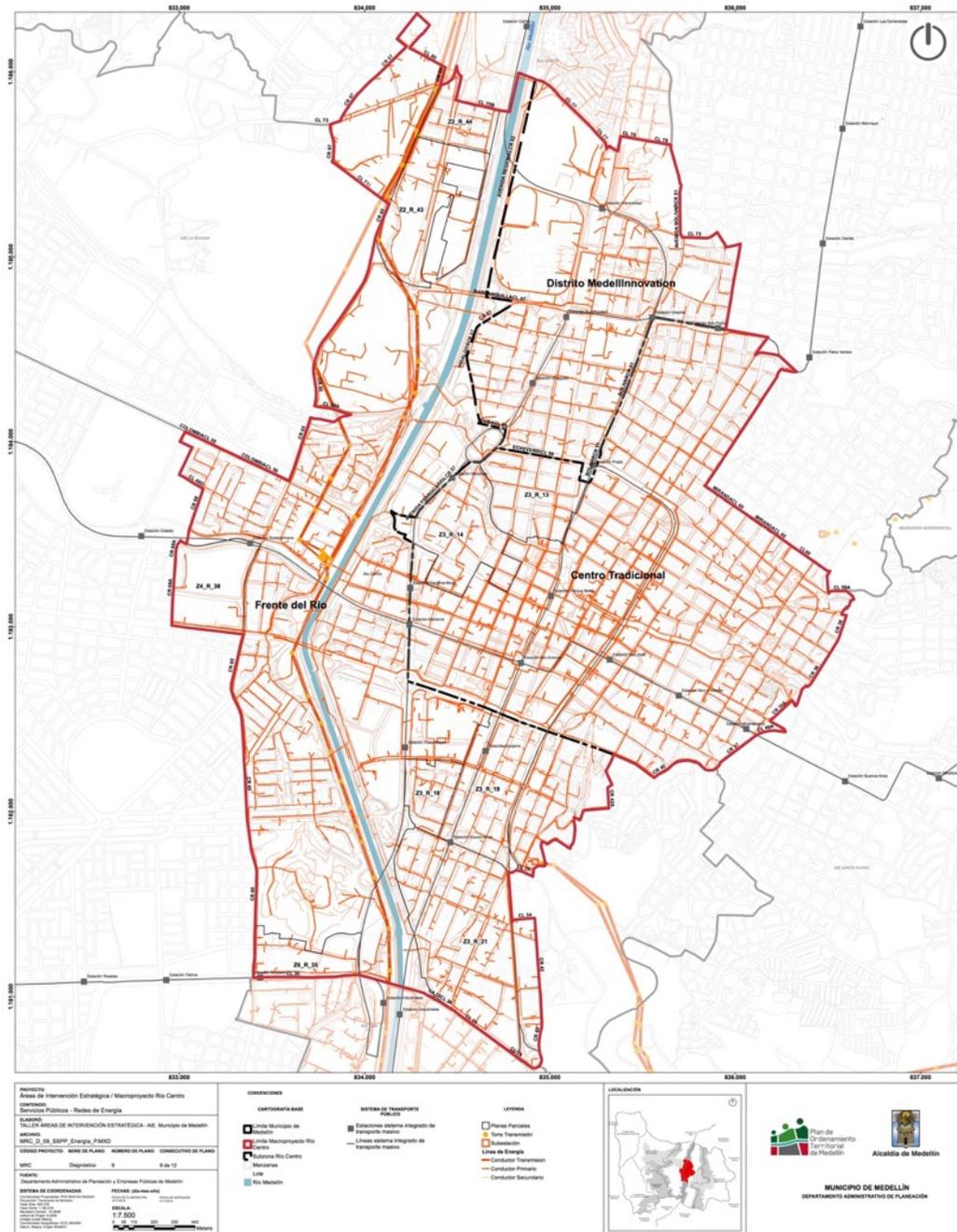


Fuente: Empresas Públicas de Medellín, 2015.

5.1.3.4.2 ENERGÍA

Para la prestación de servicios públicos de energía, EPM informa que existe disponibilidad de servicio de energía eléctrica conforme el oficio No. 0156SE-20230130237854 del 12 de octubre de 2023, el cual reitera lo enunciado en el oficio No. 0156PP-201530112244 del 18 de septiembre de 2015, por la cual la entidad realizó la evaluación técnica y modelo conceptual para la ampliación de redes, quedando establecido de la siguiente forma:

Gráfico 29 –Energía. Macroproyecto Río Centro.

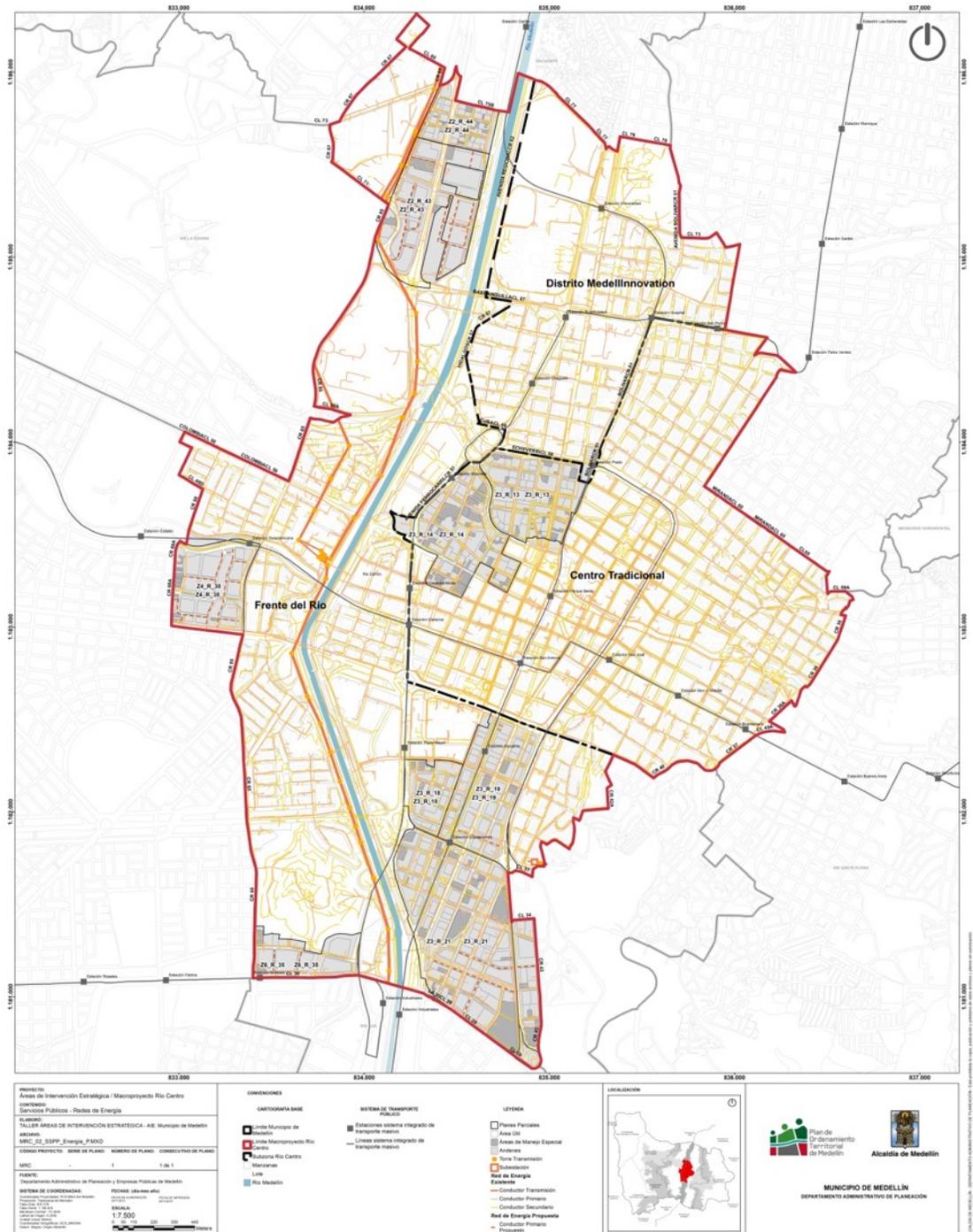


Fuente: Departamento Administrativo de Planeación –DAP-, 2015.

Se consultaron con EPM, los voltajes de las líneas localizados en el macroproyecto, con el fin de poder aplicar los retiros establecidos por el POT, además de los retiros obligados a estaciones y subestaciones de energía que deberían considerarse para la formulación del macroproyecto, obteniendo como respuesta no se establecieron retiros puntuales y se refirió al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.

Si bien el modelo conceptual se encuentra en los planos protocolizados por plan parcial, es importante mostrar la integralidad del modelo definido para el macroproyecto.

Gráfico 30 –Modelo conceptual energía. Macroproyecto Río Centro.



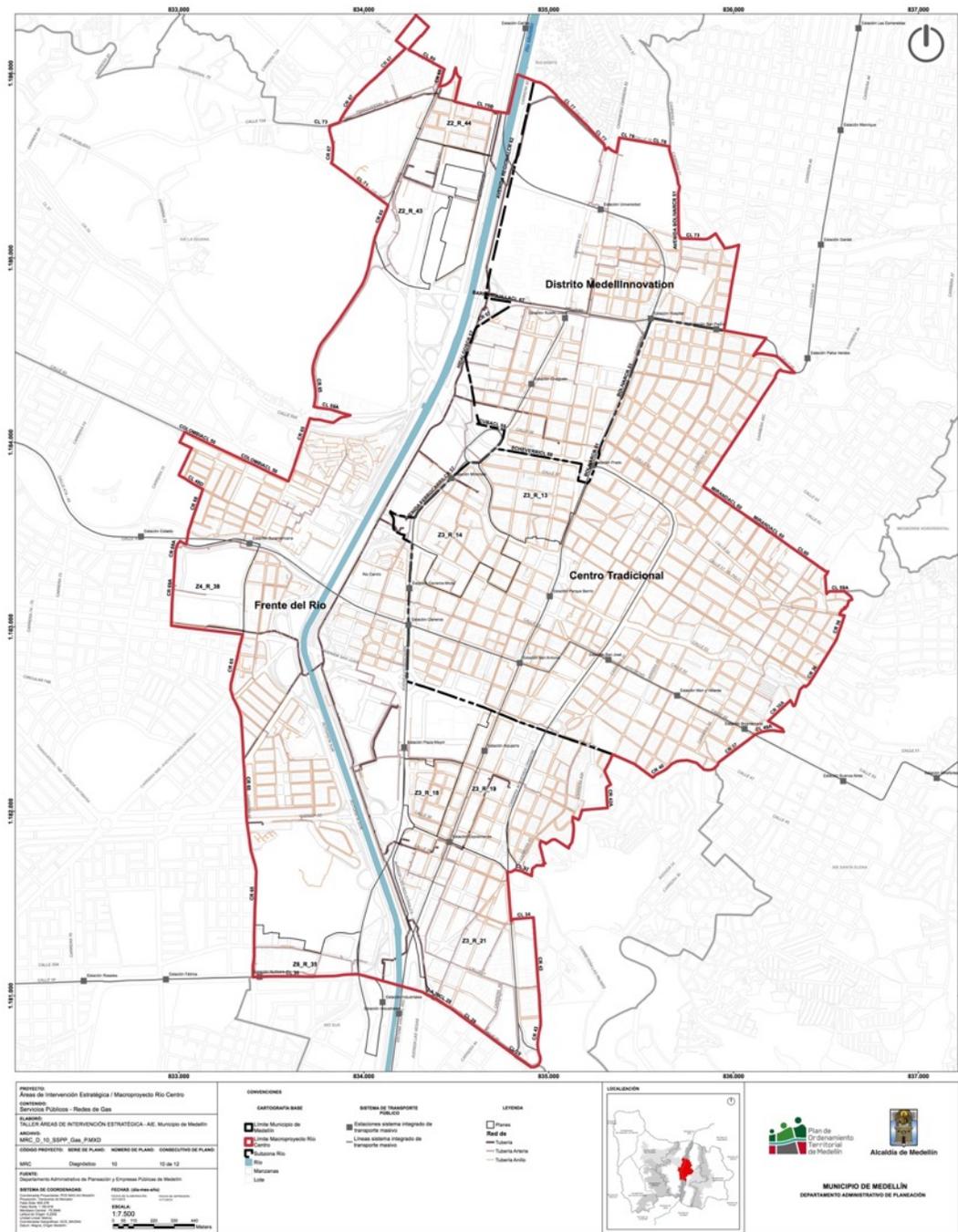
Fuente: Empresas Públicas de Medellín, 2015.

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

5.1.3.4.3 GAS

Para la prestación del servicio de gas, EPM 0156SE-20230130237914 del 12 de octubre de 2023, lo cual reitera lo enunciado en el oficio No. 0156PP-201530112342 del 18 de septiembre de 2015, de acuerdo a ello, la entidad realizó el modelo conceptual dando como resultado el siguiente modelo:

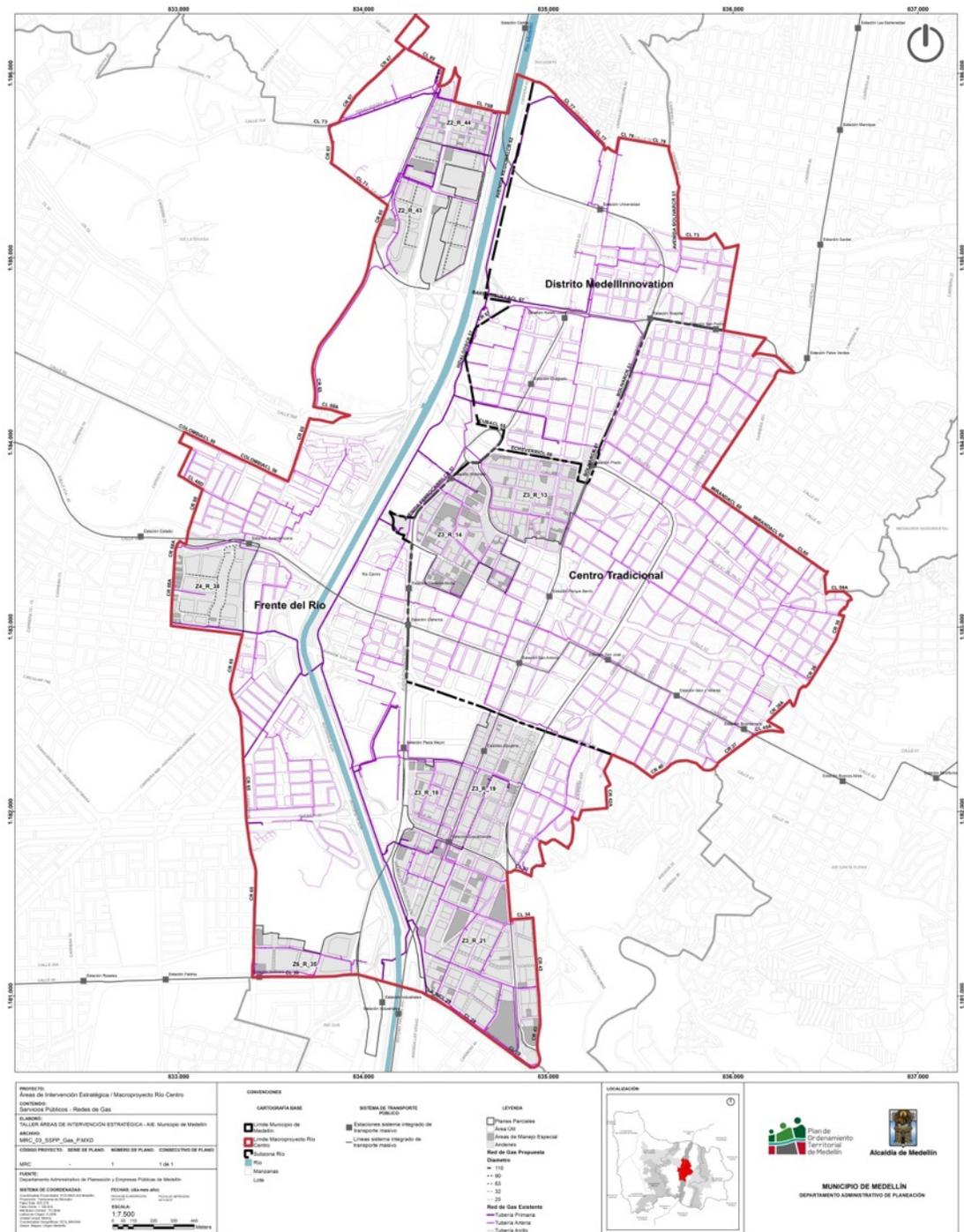
Gráfico 31 –Gas. Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación –DAP-, 2015.

Si bien el modelo conceptual se encuentra en los planos protocolizados por plan parcial, es importante mostrar la integralidad del modelo definido para el macroproyecto.

Gráfico 32 – Modelo conceptual gas. Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Empresas Públicas de Medellín, 2015.

En aplicación de la Ley 388 de 1997, los Decretos nacionales 2181 de 2006 y 300 de 2013, se requiere de la expedición del concepto de factibilidad de servicios públicos por parte de la entidad prestadora de servicios planes parciales a formularse.

Es por lo anterior, que la factibilidad otorgada por EPM en cumplimiento de los requisitos antes descritos, es el resultado de los modelos conceptuales realizada por la misma entidad para cada uno de los servicios (energía, gas y aguas).

5.1.3.4.4 ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Luego de las mesas de trabajo para la formulación del modelo conceptual para los servicios públicos de los 3 macroproyectos de río, se establecen una serie de recomendaciones técnicas para la implementación de los planes parciales, con miras a ser un primer paso para facilitar los procesos de construcción y reposición de redes, en función de la complejidad que hoy representa la gestión asociada y las temporalidades del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística al interior de los planes parciales para tal fin.

5.1.3.4.5 ALTERNATIVA PARA LA AMPLIACIÓN DE REDES LOCALES O SECUNDARIAS EXISTENTES NECESARIA PARA ATENDER LA DEMANDA DE SERVICIOS DEL PLAN PARCIAL

Teniendo en cuenta que el interesado en desarrollar el primer proyecto de urbanización en un plan parcial, será el responsable de la ampliación/refuerzo de la totalidad de las redes existentes necesaria para atender toda la demanda del plan parcial, EPM podrá ofrecer, previa evaluación técnica, jurídica y económica, una alternativa para que por medio de acuerdos con los desarrolladores y/o el operador urbano si lo hubiere, estos realicen dicha ampliación de manera progresiva hasta culminarla, con el fin de que cada proyecto urbanístico realice la conexión definitiva de los servicios de acueducto y alcantarillado, sin que esté finiquitada la totalidad de las obras requeridas para atender toda la demanda de acueducto y/o alcantarillado del plan parcial.

Lo mencionado será analizado y aprobado técnicamente por EPM en términos de longitud y diámetro, de acuerdo con los resultados del diseño definitivo que ésta apruebe. La determinación de la longitud que se deba ejecutar de manera progresiva, se establecerá con base en la proporción de la demanda del plan parcial respecto a la demanda total de los planes parciales, y/o en la proporción de la demanda de una unidad de gestión o de actuación respecto a la demanda del plan parcial o de los planes parciales, según sea el caso. Teniendo en cuenta lo anterior y que la aplicación de esta alternativa no implica una construcción en exceso de la necesidad del proyecto de urbanización específico, no dará lugar a reconocimiento económico por parte de EPM.

De ser acordada esta alternativa, se realizará de conformidad con los requisitos que EPM establezca para ello, dentro de los cuales podrán estar los siguientes:

- Presentar ante EPM, la longitud de red de ampliación que le corresponde a los desarrolladores de cada plan parcial, desde los puntos de conexión definidos por EPM en el diámetro definitivo.
- Presentar ante EPM, la longitud de la red a construir por parte de los desarrolladores de la Unidad de Gestión o de Actuación que va a iniciar su construcción, de acuerdo con la longitud total de diseño, determinada según lo expuesto en el numeral 1 de estos requisitos

y en el diámetro definitivo. La longitud de redes a construir corresponderá al mayor valor resultante de las siguientes evaluaciones:

- - **Hidráulicas:** Se verificará la longitud requerida para dar cumplimiento a las condiciones hidráulicas mínimas para garantizar la prestación del servicio de manera adecuada.
 - **Económicas:** Se determinará la longitud de la red a construir, con base en el porcentaje de carga asociado a cada unidad de gestión o de actuación del plan parcial, aplicando dicho porcentaje al costo total de construcción de la red requerida por el plan parcial, previo visto bueno de la estimación del costo en mención por parte del Departamento Administrativo de Planeación o del operador urbano del mismo.
 - **Longitud mínima a construir:** Se establecerá la longitud mínima de la ampliación de la red local o secundaria a construir, seleccionando la longitud mayor entre 50 metros y la distancia entre accesorios contiguos (válvulas, codos y derivaciones).
 - **Longitud mínima a construir de la ampliación de red local o secundaria de alcantarillado:** Corresponderá a la longitud entre cámaras de inspección definidas en el diseño.
- Si hubiere operador urbano del plan parcial, EPM verificará que aquel haya implementado los mecanismos que permitan el recaudo de los dineros para la construcción de la totalidad de las obras sobre redes locales existentes requeridas para atender la totalidad de la demanda del plan parcial. En tal caso, deberá constituir a favor de EPM las garantías que ésta considere.
- Los desarrolladores del plan parcial y/o el operador urbano, construirán la parte de la longitud de red según los diseños definitivos aprobados que le compete al plan parcial al que pertenece, desde el punto de conexión a la red local o secundaria existente, o desde el punto donde el último plan parcial o unidad de gestión o actuación construyó. Adicionalmente, podrá ser necesaria la construcción de redes en sitios donde éstas no existan, según requerimiento para la prestación de los servicios.

5.1.3.4.6 ESTRATEGIA PARA LA GESTION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO EN LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Teniendo en cuenta la acción de nuevos requerimientos de atención, EPM define en su Plan de Infraestructura las tendencias de expansión de su infraestructura, la cual no necesariamente se encuentra armonizada con las apuestas de desarrollo planteadas por el POT específicamente con las AIE (Áreas de Intervención Estratégica) del Municipio, dando lugar a la necesidad de iniciar dicho proceso con los acercamientos entre el Departamento Administrativo de Planeación y la Empresa de Desarrollo Urbano en los años anteriores al 2019, en relación a la priorización para generación de infraestructura de servicios públicos en siete planes parciales estratégicos del centro de la ciudad que son: Naranjal, Sevilla, Chagualo, Perpetuo Socorro, San Lorenzo, Estación Villa y Moravia.

Durante los acercamientos mencionados se evidenciaron problemáticas asociadas a la alta demanda que se genera por los desarrollos de los Planes Parciales localizados al interior del AEI MED Río, pues la conexión de dichos proyectos inmobiliarios podría significar el colapso de algunos circuitos externos al área de planificación dada la falta de articulación al momento de la planificación mencionada anteriormente. De igual forma, se identificaron algunos



sectores que se encuentran en déficit o recesión en materia de servicios públicos dada la falta de capacidad de la infraestructura existente.

Posterior a ello, por medio del LINEAMIENTO 2020-LINGG-61 del 15 de octubre de 2020, EPM reglamenta internamente dentro del macroproceso gestión comercial la conexión a la red de acueducto y alcantarillado y fija la metodología del reconocimiento económico de las redes locales construidas por los solicitantes, y su recuperación.

Este lineamiento tiene la posibilidad de establecer La metodología para la fijación del valor de pago del reconocimiento económico y su recuperación aplicará a cualquier solicitante de prestación de los servicios de acueducto y/o alcantarillado, independientemente del tipo de suelo en que se encuentre o que el punto de conexión de su proyecto, sea a red matriz o a red local.

▪ **AMBITOS DE APLICACIÓN DE LA PROPUESTA**

Dentro de los ámbitos de aplicación para acceder al beneficio se encuentran las siguientes:

- A las solicitudes de Factibilidad, solicitudes de Certificados de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata y solicitud de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, que se presenten ante EPM con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente Lineamiento.
- A las solicitudes de Factibilidad, solicitudes de Certificados de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata y solicitud de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, que se hayan presentado antes de la entrada en vigencia de este Lineamiento, en los que sea factible la prestación de los servicios y cuyos interesados hayan manifestado por escrito su intención de acogerse a las disposiciones de este Lineamiento (incluyendo posibles cobros), hasta antes de iniciar la etapa de construcción de redes. Lo anterior, siempre que se efectúen por parte de los interesados, los ajustes a los diseños que para tales efectos les indique EPM.
- A aquellos proyectos que se están desarrollando en virtud de una respuesta favorable de EPM a una Factibilidad o solicitudes de Certificados de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata o solicitud de prestación de los servicios emitidos con anterioridad a la entrada en vigencia de este Lineamiento y que no han iniciado la etapa de construcción de redes a dicha fecha, siempre que: i) exista manifestación escrita del solicitante, de acogerse a todas las disposiciones de este Lineamiento, incluyendo posibles cobros de recuperación de reconocimientos económicos de que trata el Anexo de este Lineamiento; y ii) se realicen los ajustes en los diseños que se requieran, incluyendo una nueva aprobación de la interventoría de diseños.
- A aquellos proyectos que soliciten reunión de diseño conceptual por primera vez, en virtud de una Factibilidad o Certificado de Viabilidad y Disponibilidad, expedidos con anterioridad a la fecha de firma de este lineamiento, que han superado el plazo de vigencia informado en estos documentos.

- A las solicitudes de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado para inmuebles existentes, cuyos solicitantes manifiesten por escrito estar interesados en construir por su cuenta las redes locales requeridas para la conexión a los servicios de sus inmuebles
- Los proyectos que cuenten con una respuesta favorable de EPM a una Factibilidad o solicitud de Certificados de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata o solicitud de prestación de los servicios, cuyos diseños aprobados hayan perdido su vigencia sin que se haya solicitado supervisión de construcción de redes, podrían continuar con el trámite siguiente ante EPM con las condiciones previstas a la fecha de la aprobación de los diseños.
- A aquellos proyectos que soliciten reunión de diseño conceptual por primera vez, en virtud de una Factibilidad o Certificado de Viabilidad y Disponibilidad, expedidos con posterioridad a la fecha de firma de este lineamiento, y que han superado el plazo de vigencia informado en estos documentos, podrán continuar con el trámite ante EPM bajo lo establecido en el presente Lineamiento

▪ **RECONOCIMIENTO ECONÓMICO A LOS URBANIZADORES**

En el caso específico de los planes parciales, en los cuales procede el reconocimiento económico a los urbanizadores, por construcción de redes locales de acueducto y/o alcantarillado que excedan las necesidades de sus proyectos urbanísticos o de las unidades de actuación/gestión de un plan parcial son los siguientes:

- Por construcción de una red local de acueducto y/o alcantarillado, que construyan en exceso de las necesidades del proyecto urbanístico que no pertenece a un plan parcial, para atender áreas potenciales de prestación de los servicios.
- Por construcción de una red local de acueducto y/o alcantarillado que construyan en exceso de las necesidades de la unidad de gestión/actuación cuando el proyecto urbanístico pertenece a un plan parcial, para atender áreas potenciales de prestación del servicio.
- Por construcción de una red local de acueducto y/o alcantarillado en vías diferentes a las vías en las que se instalaran las redes locales necesarias para atender el proyecto urbanístico, que no pertenece a un plan parcial. En este caso, EPM reconocerá la diferencia en costo directo de instalación, entre la red con diámetro mínimo establecido en las normas de diseño vigentes y la red con diámetro requerido para atender las zonas potenciales de prestación de los servicios.
- Por construcción de una red local de acueducto y/o alcantarillado en vías diferentes a las vías en las que se instalaran las redes locales necesarias para atender la unidad de actuación/gestión del proyecto urbanístico perteneciente a un plan parcial. En este caso, EPM reconocerá la diferencia en costo directo de instalación, entre la red con diámetro mínimo establecido en las normas de diseño vigentes y la red con diámetro requerido para atender las zonas potenciales de prestación de los servicios por fuera del polígono del plan parcial.

- Por la construcción de redes locales construidas al interior de urbanizaciones cerradas para posibilitar la prestación de los servicios a predios potenciales de prestación de servicios

▪ METODOLOGÍA

El lineamiento establece que, para los planes parciales, el reconocimiento económico a los urbanizadores procede cuando hay lugar a la construcción de una red local de acueducto y/o alcantarillado que excede las necesidades de la unidad de gestión/actuación para atender áreas potenciales de prestación del servicio; además cuando se da la construcción de una red local de acueducto y/o alcantarillado en vías diferentes a las vías en las que se instalarán las redes locales necesarias para atender la unidad de actuación/gestión del proyecto urbanístico perteneciente a un plan parcial.

En este caso, EPM reconocerá la diferencia en costo directo de instalación, entre la red con diámetro mínimo establecido en las normas de diseño vigentes y la red con diámetro requerido para atender las zonas potenciales de prestación de los servicios por fuera del polígono del plan parcial.

El reconocimiento económico se realizará de manera posterior a que sean recibidas las redes a satisfacción por parte de EPM, excepto en los casos que aplique en los planes parciales de Renovación Urbana de los Macroproyectos del Municipio de Medellín que cuenten con Operador Urbano, según disponibilidad presupuestal de EPM y priorización definida por parte del Municipio de Medellín.

Para las unidades de gestión/actuación de los planes parciales de Renovación Urbana priorizados e indicados en este lineamiento, que cuenten con Operador Urbano, se podrán efectuar anticipos de reconocimiento económico en lo que excede la necesidad de la unidad de actuación/gestión del plan parcial por la construcción de redes locales, si es del caso, y previo cumplimiento de la condiciones establecidas por EPM; adicionalmente se propiciará la repartición de costos de las redes locales de manera equitativa entre todas las unidades de actuación/gestión y se establecerán los mecanismos de recuperación de los reconocimientos económicos realizados por EPM con la participación del Operador

Para la aplicación de la anterior alternativa, el interesado tendrá en cuenta que es necesario efectuar los diseños definitivos de todas las redes locales en mención, tanto al interior como al exterior del polígono del plan parcial que son requeridas, y evaluar el costo de las mismas, con la finalidad que se pueda proceder con el reparto equitativo, entre las unidades de actuación/gestión del plan parcial respectivo, de acuerdo con la demanda de agua de éstas o con su descarga de aguas residuales, lluvias o combinadas a las redes locales existentes, según sea el caso.

Para los planes parciales de Renovación Urbana de los macroproyectos priorizados por el Municipio de Medellín y que cuenten con operador urbano, **se tendrá en cuenta la capacidad instalada de las redes locales de acueducto y /o alcantarillados existentes para la conexión de los primeros proyectos de los planes parciales** mediante acuerdos y se

propiciará la repartición de costos de las redes locales de manera equitativa entre todas las unidades de actuación/gestión.

Cuando el proyecto urbanístico pertenece a un plan parcial, los análisis se hacen considerando la demanda de agua en acueducto y/o caudal de descarga en alcantarillado, de la unidad de actuación/gestión del plan parcial al que pertenece el proyecto urbanístico y de las áreas potenciales de prestación del servicio que atenderán por fuera de la unidad de actuación/gestión.

Para el reconocimiento se utilizará el promedio de los Valores Unitarios de costos directos de los ítems de los contratos de EPM correspondientes a construcción, reposición y/o modernización de redes de acueducto y/o alcantarillado, calculados una vez al año, en el mes de febrero, y publicados en la página web de EPM.

Asimismo, EPM deberá generar cobros para recuperar el reconocimiento económico por construcción de redes locales de acueducto y/o alcantarillado. Este aplicará a urbanizadores que se beneficien por la conexión de sus proyectos urbanísticos o unidades de actuación/gestión, a redes locales construidas por otros urbanizadores o por ampliaciones de las redes existentes efectuadas por los mismos, a los cuales EPM previamente les realizó un reconocimiento económico, por ser construidas en exceso de las necesidades de sus proyectos o de su unidad de actuación/gestión, si es del caso.

El urbanizador efectuará el pago de los mismos, de manera previa a la conexión definitiva de las unidades inmobiliarias de su proyecto urbanístico a los servicios de acueducto y/o alcantarillado.

- **PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DEL LINEAMIENTO 61 A LA NORMATIVA MUNICIPAL PARA HACERLO INTENSIVO A LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA DEL POT**

Se propone incorporar el lineamiento 61 como estrategia de desarrollo para las redes de servicios públicos, toda vez que este pueda incorporar los planes parciales no priorizados en este documento, haciendo extensiva la metodología para cualquier desarrollo en plan parcial dentro del área de intervención estratégica en donde se encuentre.

En el lineamiento, se menciona la alternativa de ampliación progresiva de redes locales existentes de acueducto y alcantarillado, para planes parciales que no pertenecen a los priorizados; esto teniendo en cuenta que el interesado en desarrollar un primer proyecto de urbanización, es el responsable de la ampliación de la totalidad de las redes existentes necesarias, desde los puntos de conexión definidos por EPM y según diseños, para atender toda la demanda de agua en acueducto y/o caudal de descarga en alcantarillado del proyecto urbanístico o de la Unidad de actuación/gestión del plan parcial, y la demanda de las áreas potenciales de prestación del servicio.

EPM podrá ofrecer durante la etapa de diseño, una alternativa para que por medio de acuerdos con los urbanizadores, realicen dicha ampliación de manera progresiva, desde los puntos de conexión a redes existentes de EPM hasta culminarla, con el fin de que cada proyecto de urbanización realice la conexión definitiva de los servicios de acueducto y/o alcantarillado, sin

que esté finiquitada la totalidad de las obras requeridas para atender toda la demanda de agua en acueducto y/o caudal de descarga en alcantarillado del proyecto urbanístico o del plan parcial, así como de las áreas potenciales de prestación del servicio.

Esta alternativa busca optimizar la construcción de las ampliaciones requeridas de las redes locales de acueducto y alcantarillado necesarias para la prestación de los servicios a proyectos urbanísticos, disminuir los costos de construcción para el urbanizador que requiera dichas redes, y disminuir los reconocimientos económicos asociados a la construcción de estas. Así mismo, busca que la inversión de los urbanizadores en la ampliación de redes sea proporcional a la demanda de agua potable o caudal de descarga en alcantarillado de su proyecto urbanístico.

▪ CONCLUSIONES DE LA PROPUESTA

De acuerdo a lo expresado en los numerales anteriores, es importante resaltar la estrategia que finalmente desde las mesas de trabajo conjuntas entre el Departamento Administrativo de planeación y la Empresa de Desarrollo Urbano EDU como operador urbano, se trazaron desde el año 2019, considerando desde EPM la materialización de esta estrategia a partir del lineamiento interno LINEAMIENTO 2020-LINGG-61 del 15 de Octubre de 2020, sin embargo las conclusiones a esta gran estrategia están orientadas a lo siguiente:

- Permitir la aplicación extensiva de este lineamiento a todos los planes parciales del área de intervención estratégica Río Centro, considerados como priorizados por ser Áreas de Intervención estratégica de la ciudad y por ello para ser las áreas donde en los próximos años la ciudad permita el crecimiento hacia adentro conforme los preceptos establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, POT.
- Considerar que la priorización responde no solo a los planes parciales asociados a la iniciativa pública sino también a los planes parciales que desde los procesos de licenciamiento desde la iniciativa privada están mostrando viabilidad de desarrollo tales como Astorga Patio Bonito, Santa Fe Cruz Roja, Barrio Colombia y Santa María de los Ángeles.
- El operador urbano en los casos donde se cuente con la figura será el garante de esta condición garantizando ante todo que las redes de servicios públicos de las unidades de actuación se completen, en el caso de contar con redes compartidas o que se requiera construir las redes integrales para mejorar las capacidades del plan parcial.
- Se deberá hacer extensivo para los planes parciales de Renovación Urbana de los macroproyectos priorizados por el Municipio de Medellín que no cuenten con operador urbano, por lo que **se tendrá en cuenta por parte de la entidad gestora la capacidad instalada de las redes locales de acueducto y /o alcantarillado existentes para la conexión de los primeros proyectos de los planes parciales** mediante acuerdos y se propiciará la repartición de costos de las redes locales de manera equitativa entre todas las unidades de actuación/gestión.

5.1.3.4.7 RECOMENDACIONES DESDE LA EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

La empresa prestadora de servicios públicos – EPM realiza las siguientes recomendaciones para la implementación de los planes parciales:

- La obligatoriedad para los desarrolladores de los planes parciales para la factibilidad y los certificados de viabilidad y disponibilidad inmediata.
- Las funciones del operador urbano relativas a la repetición de cargas y beneficios que permitan viabilizar la construcción de las redes locales que se requieran para la prestación de los servicios al plan parcial, incluyendo la posibilidad de llegar a acuerdos con el prestador de servicios públicos para estos efectos.
- La responsabilidad de los desarrolladores del plan parcial en la dotación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado al interior del plan parcial, así como las intervenciones en redes locales existentes operadoras por el prestador de servicios públicos que se requieran para atender la nueva demanda de los planes parciales, de conformidad con lo establecido en el decreto 1077 de 2015.

5.1.3.4.8 FAJAS DE SEGURIDAD EN ZONAS DE RIESGO TECNOLÓGICO

Las distancias de seguridad de los retiros tecnológicos se regirán por las disposiciones establecidas en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014 y lo dispuesto en los artículos 315 al 320 del Decreto 471 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin perjuicio de las distancias establecidas por el reglamento técnico respectivo. Ver mapa 02 de Diagnóstico de cada Plan Parcial.

5.1.3.5 SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en artículos 162, 163 y 458, numeral 1, literal b); el Subsistema de Movilidad, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo a las disposiciones de este Documento técnico de soporte. Ver mapa 04 de Formulación: Sistemas de movilidad.

5.1.3.5.1 INTRODUCCIÓN

El desarrollo de este capítulo, se estructuró en tres componentes principales:

- Identificación de demandas potenciales a partir del reconocimiento de las dinámicas del territorio que se darán por la consolidación de los macroproyectos y los planes parciales previstos.
- Evaluación de la situación futura de movilidad propuesta desde los macroproyectos, teniendo en cuenta los análisis de conectividad bajo las premisas identificadas en la fase de diagnóstico.
- Identificación de la infraestructura y propuestas necesarias para atender los requerimientos de conectividad de manera ágil y segura en el área de estudio.

Se comienza con la presentación de las estimaciones de demandas potenciales de la infraestructura de movilidad, y la descripción de la metodología empleada para su obtención, a partir de los modelos de ocupación definidos para los macroproyectos. Posteriormente, se realiza un primer análisis de movilidad para cada uno de los escenarios futuros desarrollados,

utilizando como herramienta para el modelo macro de transporte de la región metropolitana del Valle de Aburrá, propiedad del Área Metropolitana del valle de Aburrá.

En la segunda parte del capítulo, se hace un análisis de movilidad desde el punto de vista de conectividad, considerando los proyectos existentes y las propuestas de nuevas vías en el área de influencia del proyecto, formuladas desde los macroproyectos. A partir de este análisis la consultoría identifica si existen requerimientos adicionales de infraestructura para este fin.

Una vez se ha caracterizado la movilidad futura teniendo como base los nuevos desarrollos y se ha realizado el análisis de conectividad, se procede a la identificación de la infraestructura necesaria para tender los requerimientos de conectividad de manera ágil y segura.

5.1.3.5.2 IDENTIFICACIÓN DE DEMANDAS POTENCIALES

5.1.3.5.3 MARCO DE PLANIFICACIÓN

Los patrones de movilidad de los habitantes de una zona están directamente relacionados con el desarrollo urbano; por esta razón, es indispensable que los procesos de planificación sean coordinados. Una zona puede ser generadora y/o receptora de viajes de acuerdo con las actividades que allí se realicen y que están asociadas a los usos del suelo; es por esto que el primer paso para la identificación de las demandas potenciales de transporte e infraestructura, es la cuantificación del potencial de desarrollo urbano en el área de interés, en este caso, de cada uno de los macroproyectos planteados para el Área de Intervención Estratégica MED Río.

El ejercicio se centró en la caracterización de la movilidad para los escenarios futuros expresada a través de matrices de origen y destino obtenidas con el modelo de cuatro etapas del valle de Aburrá, utilizando como insumo la información de metros cuadrados por uso previstos en las zonas de renovación urbana de los macroproyectos. Esta información corresponde al modelo de ocupación definido por la entidad.

5.1.3.5.4 POTENCIAL DE DESARROLLO URBANO

Teniendo en cuenta que para la identificación de las demandas potenciales se deben considerar aquellos desarrollos que por su tamaño generan un impacto considerable en la concentración de actividades en el territorio, el análisis se centró en el tratamiento de Renovación Urbana. Esto debido a que es el único tratamiento que implica un redesarrollo y un cambio en la estructura urbana existente, contemplando mayores densidades y nuevos usos se darían en los polígonos de Renovación Urbana. De esta manera el ejercicio de recopilación y procesamiento de la información se realizó para los 44 polígonos normativos de Renovación Urbana junto con sus respectivos Planes Parciales.

Gráfico 33 –Polígonos normativos en tratamiento de Renovación Urbana – AIE MED Río.

La información utilizada para este análisis proviene de las siguientes fuentes: 33 Planes Parciales; 3 Planes Parciales del Distrito *Medellinnovation*; y por último, para 8 Planes Parciales vigentes (Decretos). El ejercicio consistió en espacializar y organizar la información por usos y temporalidades.

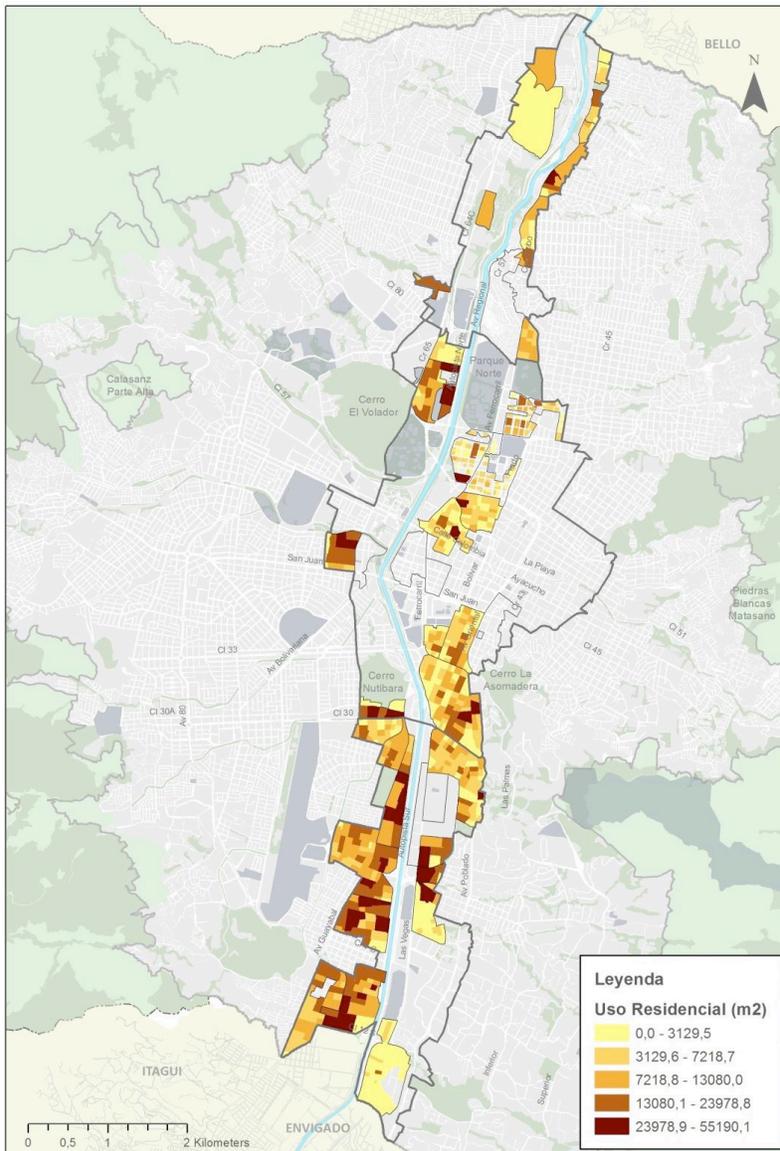
La información recibida se recopiló bajo las siguientes condiciones:

- Para cada Plan Parcial se recibió la estimación de m² futuros para uso residencial y usos no residenciales. Adicionalmente se obtuvo el número de viviendas a construir para cada Plan Parcial, exceptuando los 3 Planes Parciales del Distrito *Medellinnovation*.
- La definición del número de viviendas a desarrollar en el Distrito *Medellinnovation* se generó a partir de dividir los m² cuadrados futuros de uso residencial en una medida estándar de 80 m² por vivienda⁶.
- Los m² futuros se organizaron por temporalidades. Para ello se definieron los cortes temporales de la siguiente manera: por una parte, en conjunto con el Departamento Administrativo de Planeación, se decidieron como periodos de tiempo para los Planes Parciales los años 2025 y 2040; y por otra parte, el Distrito *Medellinnovation* para sus Planes Parciales suministró los datos para 4 cortes temporales, lo que permitió organizar la información para el 2020, 2025 y 2040.
- Los datos de m² futuros para los Planes Parciales elaborados dentro de los Macroproyectos y en la subzona del Distrito *Medellinnovation* se recibieron desagregados por Unidades de Actuación Urbanística, lo que permitió un nivel mayor de desagregación espacial. En total en el área hay 888 Unidades de Actuación Urbanística, sin incluir las de los Planes Parciales vigentes.

A continuación, se ilustra el desarrollo urbano futuro de los planes parciales en m² diferenciado por uso. Teniendo en cuenta que la información de Planes Parciales vigentes no se encuentra desagregada por Unidades de Actuación Urbanística, estos se presentan por separado.

⁶ Indicador de referencia utilizado en los supuestos del Plan de Movilidad para el área de Distrito *Medellinnovation* y su área de influencia. Ruta N. 2014.

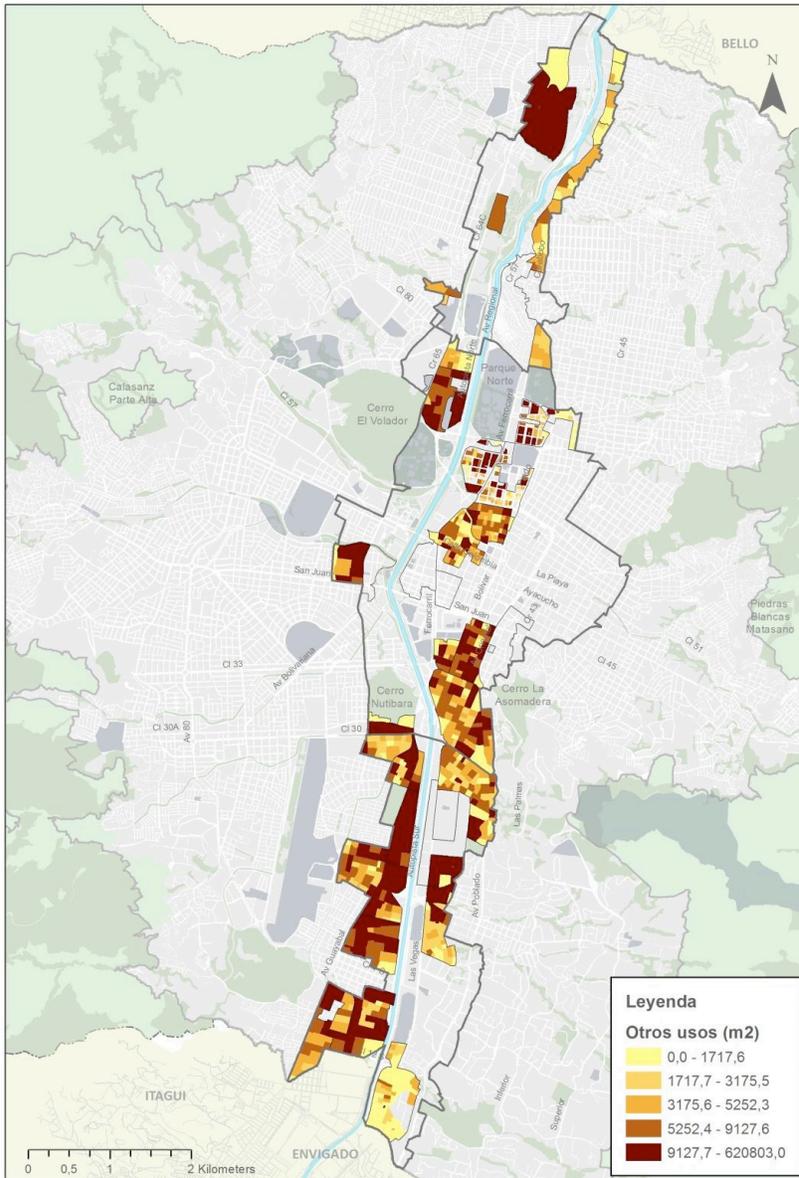
Gráfico 34 –m2 futuros de uso residencial por Unidad de Actuación Urbanística – AIE MEDRío.



Fuente: EDU, 2015.

En el mapa se observa que los desarrollos para uso residencial se concentrarán especialmente en el Macroyecto Río Sur, aunque también en el Macroyecto Río Centro en el costado occidental del río se darán desarrollos importantes en términos de m2 para uso residencial.

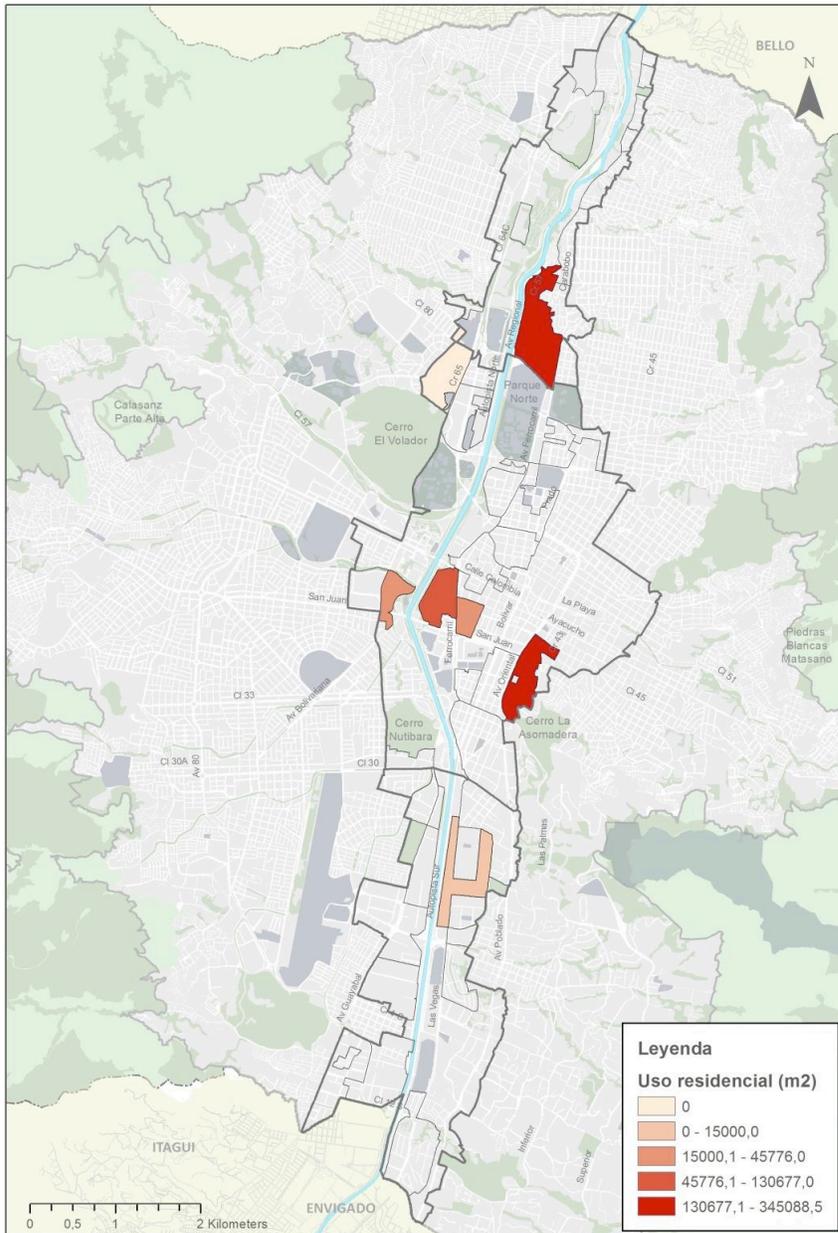
Gráfico 35 –m2 futuros de otros usos por Unidad de Actuación Urbanística – AIE MEDRío.



Fuente: EDU, 2015.

Para uso residencial es más fuerte el potencial de construcción para los Planes Parciales localizados en el Macroproyecto Río Centro.

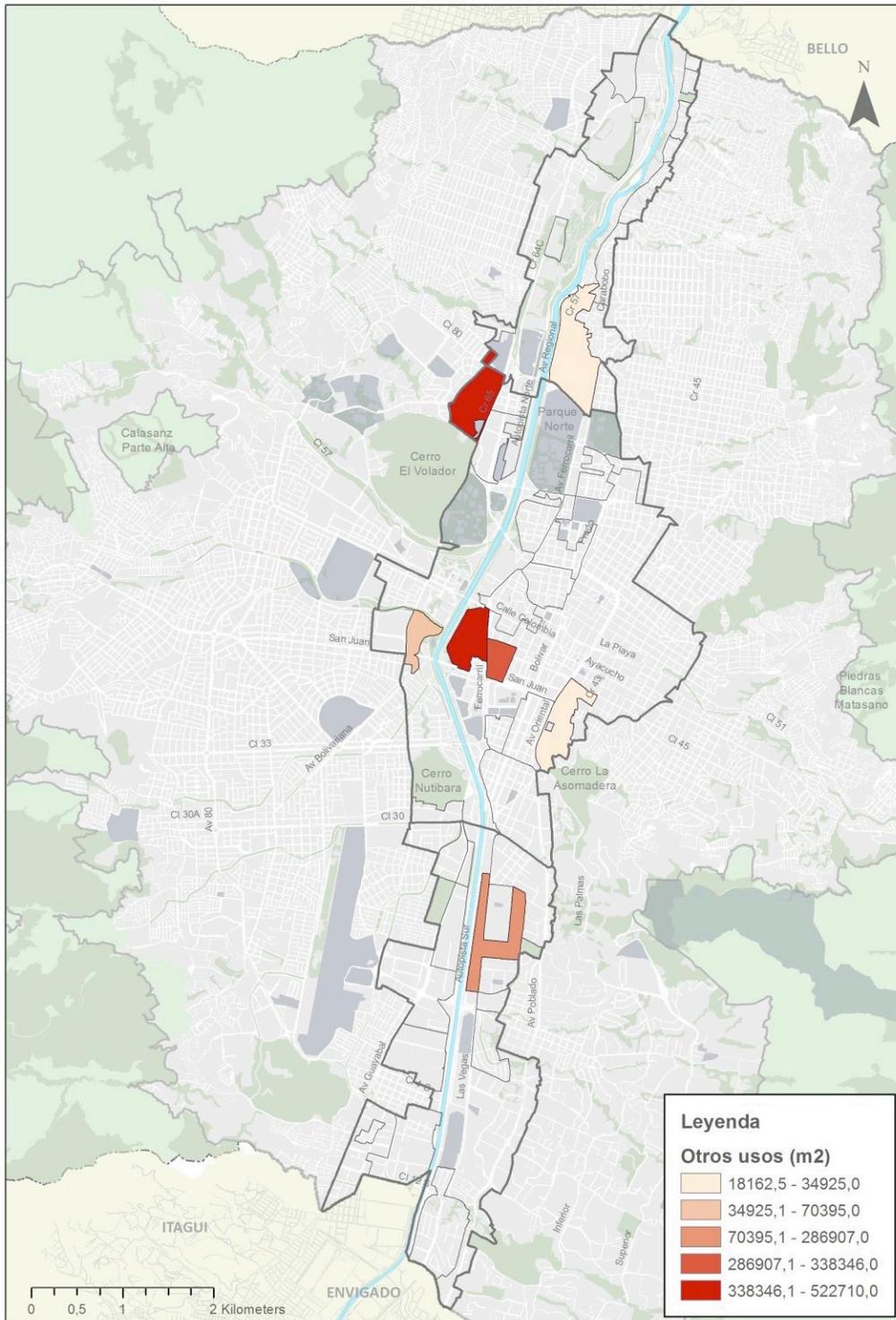
Gráfico 36 –m2 futuros de uso residencial para Planes Parciales vigentes.



Fuente: EDU, 2015.

Por lo que se refiere a los Planes Parciales vigentes, para el uso residencial se encuentra que se dará un aumento del área principalmente en el plan parcial de San Lorenzo.

Gráfico 37 –m2 futuros de otros usos para Planes Parciales vigentes.



Fuente: EDU, 2015.

En cuanto a los otros usos se encuentra que el desarrollo se dará principalmente en los Planes Parciales de Everfit y Corazón de Jesús, ambos localizados en el Macroproyecto Río Centro. Los resultados obtenidos como parte de este análisis, corresponden al número de viviendas y a los metros cuadrados de otros usos diferenciados en: Comercio, Industria, Servicios, Otros, Dotacional; por unidad de actuación urbanística. Esta información posteriormente se agrupó de acuerdo con las Zonas de Análisis de Transporte del modelo del Valle de Aburrá, para convertirlo en insumo para la construcción de vectores de generación y atracción de viajes en el AIE MED Río.

Todo el análisis de este estudio se encuentra en el documento de diagnóstico, por lo cual se definen a partir de este punto, las variables como resultado del análisis y las estrategias a tener en cuenta para los escenarios de movilidad dentro del Macroproyecto del Río Centro.

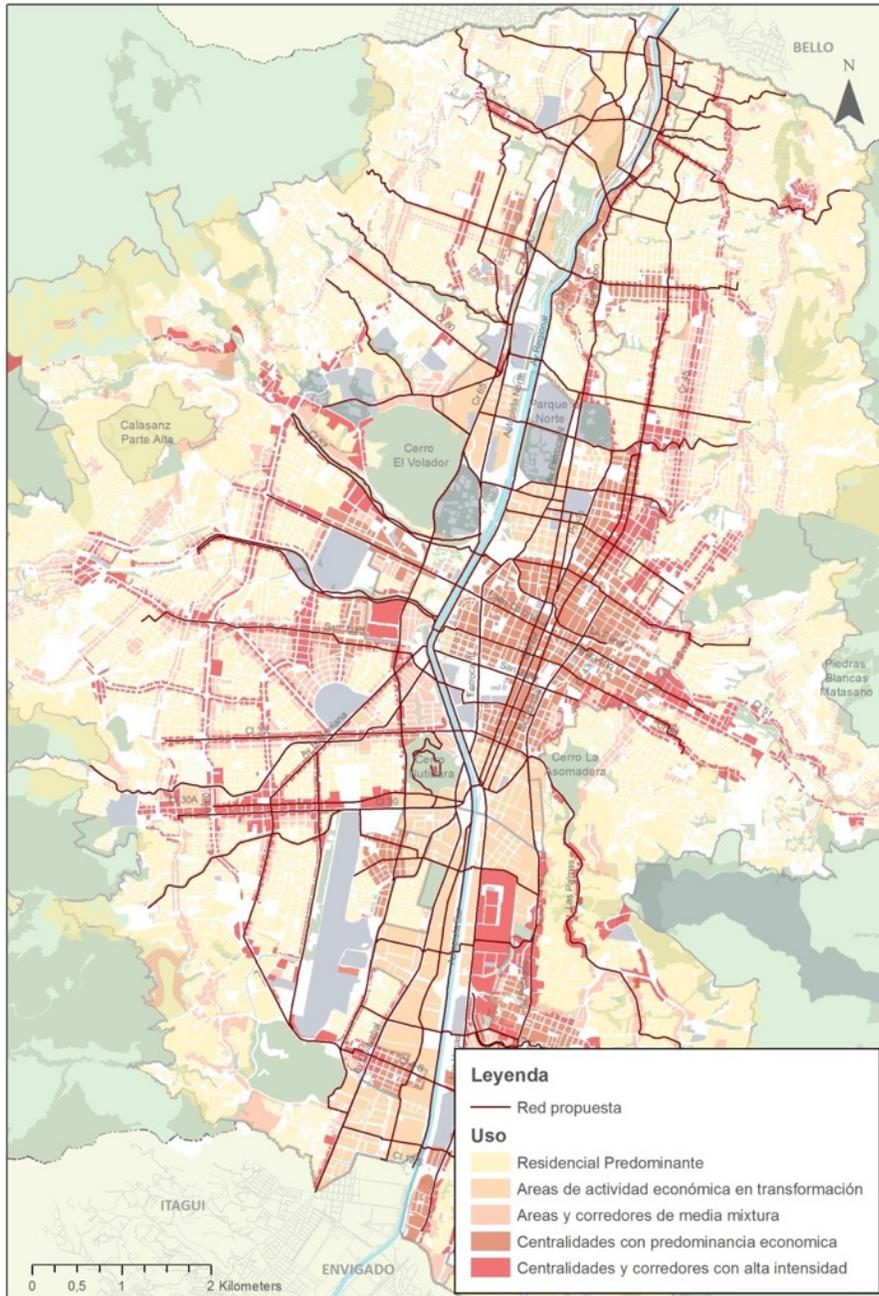
▪ **RED PROPUESTA Y USOS DEL SUELO**

En el siguiente mapa se observa la integración de la red propuesta junto con los usos del suelo de proyectado por el POT, Acuerdo 048 de 2014.

El objetivo principal de la red, es integrar las zonas de equipamientos dotacionales que se encuentran en el costado oriental y occidental del Río Medellín. Así mismo, integrar la ciudad longitudinalmente, para que los barrios residenciales tengan fácil acceso a las zonas dotacionales y comerciales de la ciudad.

Mediante la red propuesta se conectan las zonas residenciales del norte y el sur de la ciudad con equipamientos y usos comerciales ubicados en el área de los macroproyectos Río Norte, Río Centro y Río Sur, como se ilustra en la siguiente figura.

Gráfico 38 –Red propuesta y usos del suelo – AIE MEDRío.



Fuente: EDU, 2015 con base en usos del suelo POT, Acuerdo 48 de 2014.

■ ANÁLISIS DE CONECTIVIDAD AXIAL PARA EL ESCENARIO FUTURO

Con el fin de verificar el impacto de las acciones propuestas desde los macroproyectos, la incorporación de los proyectos previstos para el área de estudio y los puntos identificados por la consultoría, se hace el análisis de conectividad axial para el escenario futuro.

Como se puede observar en la siguiente figura, el impacto es positivo debido a que se incrementa la densidad de líneas rojas, correspondiente a corredores de alta integración, la mayoría asociados al proyecto *Parques del Río* y los pasos que se generan sobre el río. Las acciones propuestas indican que a partir del desarrollo de los macroproyectos hay una articulación con el componente de movilidad, que busca la priorización de los modos no motorizados como está planteado en el Plan de ordenamiento Territorial; adicionalmente, se identifica la oportunidad que se genera para la consolidación del proyecto *Parques del Río* como zona de encuentro ciudadano.

5.1.3.5.5 DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES

▪ VISION DEL PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD DEL RÍO Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

El Plan Maestro de Movilidad para el Río Medellín y su área de influencia tiene por objetivo definir lineamientos y estrategias que logren un balance entre el entorno y las necesidades de los ciudadanos para acceder a los diferentes equipamientos disponibles y futuros en el ámbito del AIE MED Río, articulándolo con la nueva estructura urbana propuesta a través de los macroproyectos y las necesidades de desplazamientos que de ellos se deriven.

El desarrollo del capítulo tiene como base los parámetros definidos desde los instrumentos de planeación con los que cuenta la ciudad, en los que se establece que las intervenciones que se propongan desde el plan, deben cumplir con las siguientes condiciones, entre otras:

- Brindar alto grado de conectividad
- Seguridad y accesibilidad para peatones, usuarios de transporte público y bicicletas entre otros
- Utilidad y facilidad de uso de elementos dispuestos en el mobiliario urbano e infraestructura

El AIE MED Río constituye el eje estructurante del futuro equilibrio territorial. Tiene por objetivo fundamental reforzar la centralidad del río como eje de movilidad y encuentro urbano a nivel municipal, metropolitano y regional, y en este sentido se establecen los lineamientos propuestos para la definición de intervenciones asociadas a los componentes de movilidad motorizada y no motorizada.

El Plan Maestro de Movilidad para el Río y su área de influencia está orientado a agilizar los desplazamientos entre los diferentes desarrollos propuestos en la zona, buscando un alto grado de integración entre los espacios y la inserción de la infraestructura de transporte en el entorno urbano.

El Plan busca también fomentar una movilidad que contribuya a la recuperación del valor ambiental y paisajístico del río y a la reconversión de la zona en un polo atractor del territorio. Con el fin de garantizar la integración y la conectividad entre los futuros desarrollos, es fundamental considerar el AIE MED Río como un territorio completo y continuo. La planificación de la red de transporte y el diseño de la malla vial deben contribuir a generar unidad y permeabilidad entre los diferentes sectores de intervención. Por lo tanto, los lineamientos definidos a lo largo del documento han sido formulados a partir de una visión global del área de estudio y aplican para los tres macroproyectos, reconociendo que cada uno

tiene unas características propias que podrán dar lugar a aplicaciones específicas de acuerdo con los requerimientos particulares de cada uno.

La propuesta para la construcción de los lineamientos generales del Plan se basa en tres principios directores: humanizar la movilidad, pacificar el tráfico y conectar la ciudad, los cuales se definen en la medida que se desarrolla el documento.

5.1.3.5.6 PRINCIPIOS

La construcción de los lineamientos generales para la movilidad y el transporte en el río y su área de influencia, parte de la definición de tres principios que se han denominado: humanizar la movilidad, pacificar el tráfico y conectar la ciudad. Con los cuales se pretende vincular el papel del subsistema de movilidad con la visión estratégica del territorio.

▪ HUMANIZAR LA MOVILIDAD

La humanización de la movilidad tiene como base el reconocimiento de la importancia de la construcción de ciudades para la gente, en las cuales las necesidades básicas como el transporte se atienden bajo condiciones de sostenibilidad y equidad e involucran a todos los actores.

En este sentido, “Humanizar la movilidad” consiste en la promoción de una interacción equilibrada entre los modos e infraestructuras de transporte, que al cumplir con la función de atender las necesidades de desplazamiento de los habitantes de la ciudad y la región, faciliten el encuentro y dinamicen la vida urbana bajo la condición del respeto por la vida.

Este principio, tiene en cuenta la priorización de modos de transporte amigables con el medio ambiente y que favorezcan la interacción con el entorno urbano, con el fin de contribuir a la recuperación del valor paisajístico de la zona ante las grandes transformaciones que se tienen previstas.

▪ PACIFICAR EL TRÁFICO

Generalmente, la visión de la pacificación del tráfico como medida de tránsito está orientada a la reducción de velocidades de operación de vehículos motorizados con el fin de generar entornos más seguros para los usuarios más vulnerables de la vía.

Es necesario extender este concepto a acciones que contribuyan a mejorar el comportamiento de los usuarios de todos los modos de transporte en el área de estudio, para lo que es indispensable tener una visión integral de las condiciones específicas de movilidad teniendo también en cuenta aspectos como la incidencia de las variaciones en las dinámicas urbanas y económicas.

En este sentido, las dinámicas urbanas y económicas de las ciudades con todas sus variables asociadas, tienen incidencia en la movilidad y a su vez tienen un efecto directo en el comportamiento de los usuarios de los diferentes modos de transporte. Los cuales ante ciertas circunstancias actúan de manera agresiva e infringen las normas exponiendo su vida y la de los demás en su entorno.

En consecuencia, el segundo principio “Pacificar el tráfico” busca generar un ambiente más seguro en torno a la movilidad, creando espacios apropiados para cada modo de transporte que contribuyan a mejorar la convivencia entre usuarios, dando prioridad a los modos no motorizados y planteando estrategias que fomenten comportamientos responsables en los usuarios de los modos motorizados y no motorizados.

Por lo tanto, Pacificar el tráfico significa también disminuir el riesgo de accidentes y la mortalidad asociada a la movilidad e implica la implementación de acciones que limiten las posibilidades de conflictos entre usuarios, los cuales involucran diferentes aportes desde la definición de los requerimientos en infraestructura para la movilidad y el control del cumplimiento de las normas.

▪ **CONECTAR LA CIUDAD**

La conectividad en el caso específico del plan de movilidad para el río y su área de influencia, es una característica que refleja el potencial de comunicación y fortaleza de las relaciones espaciales, que se propician a través de la infraestructura que permite vencer las barreras urbanas que limitan el acceso a diferentes lugares de la ciudad para los usuarios de modos motorizados y no motorizados.

Teniendo en cuenta lo anterior el tercer principio, “Conectar la ciudad” está orientado a consolidar el río como conector urbano y punto de encuentro, mediante el mejoramiento de las conexiones transversales y longitudinales, buscando, además, reforzar la integración modal con el fin de facilitar la complementariedad del sistema de transporte urbano y mejorar la cobertura.

5.1.3.5.7 LINEAMIENTOS PARA LA ATENCIÓN DE REQUERIMIENTOS DE MOVILIDAD

▪ **REQUERIMIENTOS DE MOVILIDAD**

La definición de los lineamientos generales para la atención de los requerimientos de movilidad de un área específica, usualmente se establecen en función de las demandas potenciales de transporte, que son estimadas a partir de diferentes hipótesis mediante las cuales se ilustra la situación futura; pero esta no es la única variable que debe ser tenida en cuenta en el ejercicio de planeación, a continuación se ilustran otras variables consideradas en el análisis del plan de movilidad del río y su área de influencia que contribuyen al entendimiento del esquema propuesto.

Uno de los principales insumos para la formulación del plan de movilidad del río y su área de influencia es el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual se constituye en la hoja de ruta para la construcción del territorio bajo una visión específica expresada mediante unos principios rectores⁷, de los cuales a continuación solo se mencionan los que guardan una relación más directa con los temas de movilidad y que contribuyen a la construcción de los lineamientos que se desarrollan conforme avanza el documento:

- El derecho a la ciudad
- La sostenibilidad
- La equidad social y territorial
- La competitividad territorial y económica

Para un mayor entendimiento de la visión desde el Plan de Ordenamiento Territorial, se retoman los siguientes conceptos y objetivos planteados en la descripción del subsistema de movilidad:

⁷ Artículo 5, Acurdo 48 de 2014, Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín

- “mejorar las condiciones de accesibilidad en todo el territorio a través del fortalecimiento de los medios de transporte, en el siguiente orden de prioridad: 1) Las personas, 2) La bicicleta y demás modos no motorizados, 3) el transporte masivo y colectivo de pasajeros, 4) el transporte de carga y 5) el transporte privado.”
- El plan y sus instrumentos complementarios “concretarán parámetros para la planificación y diseño urbanístico favorable a la movilidad sostenible e incluyente, que privilegie los modos no motorizados, la responsable mezcla de usos del suelo, la proximidad de servicios en nuevos procesos de urbanización y una regulación responsable del uso del Automóvil en la ciudad.”
- Las actuaciones que desarrolla el Plan en torno a la movilidad sostenible, “buscan influir en la reducción de la contaminación del aire, el consumo excesivo de energía, los efectos sobre la salud de la población o la saturación de las vías de circulación, ya sea a través de prácticas de movilidad responsable por parte de personas (desplazarse a pie, en bicicleta y en transporte público y hacer uso racional del vehículo privado siempre que sea posible); o mediante el desarrollo de tecnologías que amplíen las opciones de movilidad sostenible por parte de las empresas; o a partir de decisiones de los agentes públicos y privados para sensibilizar a la población y promover dichas prácticas.”

▪ LINEAMIENTOS GENERALES

En el marco del plan de movilidad del río y su área de influencia, se establece la necesidad de formular lineamientos o directrices que apunten al logro de una serie de objetivos que vayan en armonía con los planteamientos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial y la visión de ciudad, algunos de los objetivos a cumplir de acuerdo con la ficha técnica del proyecto en desarrollo, son:

- Reducción de la dependencia del automóvil
- Definición de estándares para:
 - Red de bicicletas
 - Calles caminables
 - Lugares de parqueo
- Definición de facilidades de tránsito

A continuación, se desarrollan diferentes temáticas y para cada una se definen los lineamientos generales, los cuales están encaminados a lograr las siguientes condiciones: alto grado de funcionalidad, conectividad, integración de espacios, seguridad para peatones, usuarios de transporte público y bicicletas entre otros, y que contribuyen al cumplimiento de los objetivos mencionados en el numeral anterior.

○ **Temática 1: Planeación del territorio**

* **Lineamiento 1: Vinculación de la planeación del territorio con elementos de planeación de transporte**

La planeación del territorio tiene varios frentes de acción, pero ítems como la definición de usos del suelo, la ubicación de equipamientos y las vocaciones propuestas para las diferentes zonas de la ciudad, inciden directamente en las necesidades de transporte y las dinámicas de

movilidad de los habitantes del área de intervención o un área de influencia extendida de acuerdo con las características específicas del territorio.

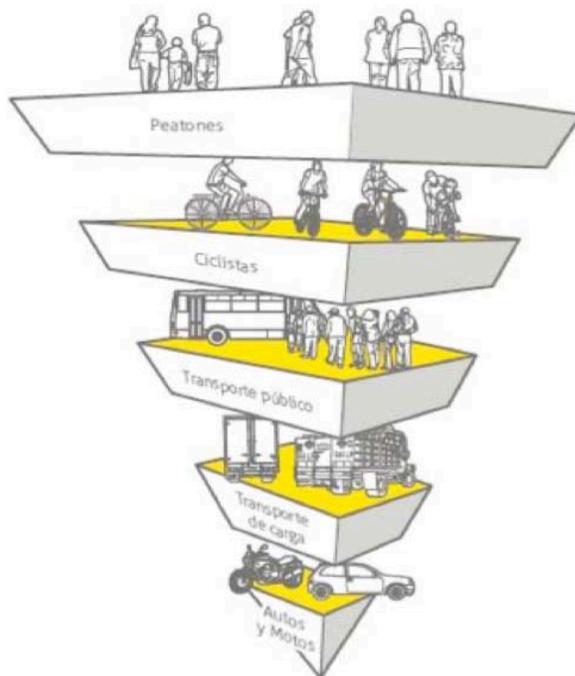
La planeación del territorio contemplando las variables de movilidad y transporte en las diferentes zonas, permite emprender acciones oportunas a través de la definición de proyectos para la atención de las necesidades de movilidad de los usuarios o la definición de intervenciones que orienten la forma en que se harán los desplazamientos de acuerdo con la visión estratégica del territorio.

- **Temática 2: Parámetros para el desarrollo la red de infraestructura para modos no motorizados**

El posicionamiento de los modos de transporte no motorizados implica la disponibilidad de infraestructura que atienda los principales orígenes y destinos de los usuarios, de manera segura y con elementos que contribuyan a que éstos sean más atractivos.

Lo anterior sumado a la intención de priorizar su uso, teniendo en cuenta que son los usuarios más vulnerables en la vía y los que generan menores impactos al medio ambiente. Se requiere que las propuestas de intervención sean integrales propiciando la convivencia segura entre los diferentes modos de transporte. En la siguiente figura, se ilustra la pirámide invertida de la movilidad que se adopta en el Plan de ordenamiento Territorial de Medellín y que es consecuente con las tendencias mundiales.

Gráfico 39 –Pirámide invertida de la movilidad.



Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014).

Los modos de transporte no motorizados son principalmente la caminata y la bicicleta, y por lo tanto, los lineamientos propuestos en este apartado van encaminados a favorecer este tipo de desplazamientos, los cuales generalmente presentan restricciones por condiciones topográficas, longitudes del viaje, incluso el clima.

Debido a las restricciones mencionadas anteriormente, otra forma de considerar la participación de los modos no motorizados en las opciones de desplazamiento de los habitantes de la región, es propiciando la complementariedad con otros modos de transporte a través de intervenciones que mejoren el acceso e integración intermodal.

D

Desde otro punto de vista, la generación de espacios e infraestructura agradable para la circulación en modos no motorizados contribuye a la construcción de otra forma de vivir la ciudad ya que no sólo invitan a pasear y disfrutarla, sino también favorecen la interacción social.

* **Lineamiento 1: Estructuración de una red continua y permeable para modos no motorizados**

La propuesta de red para los corredores no motorizados del Plan Maestro de Movilidad del Río y su área de influencia, se basa en la información generada en el diagnóstico llevado a cabo. La generación de una red prioritaria de corredores de movilidad no motorizada que conecta las estaciones del transporte masivo y los puentes sobre el río Medellín, con los principales destinos en el área correspondiente a los macroproyectos Río Norte, Río Centro y Río Sur representados por las zonas de usos comerciales, de servicio y equipamientos (que son los principales atractores de viajes). Se definió a partir de los resultados del análisis axial de conectividad combinada con la red resultante del análisis de rutas cortas y la evaluación de la infraestructura. En la siguiente figura se ilustra la red propuesta partir de los análisis mencionados.

* **Lineamiento 2: Brindar comodidad a los usuarios de modos no motorizados**

Para dar prioridad a los modos no motorizados, no sólo es importante proveer la infraestructura necesaria para la circulación, sino también garantizar buenas condiciones de. Las intervenciones dirigidas a promover el uso de la bicicleta o la caminata deben buscar mejorar tanto el confort, como la facilidad de tránsito y la accesibilidad, a fin de que los modos no motorizados representen una alternativa real al transporte motorizado; esto se puede dar a través de la implementación de elementos complementarios del mobiliario que se ilustran más adelante.

* **Lineamiento 3: Crear y promover itinerarios para modos no motorizados**

La creación de itinerarios peatonales y/o ciclistas es una estrategia que contribuye a promover los modos no motorizados, mediante la definición de rutas ágiles y seguras que vinculan los principales orígenes y destinos de los usuarios, y que además despiertan el interés turístico de los ciudadanos, valorando el patrimonio natural y cultural de la ciudad.

La diferencia no se entiende. Para dar fuerza a este lineamiento es importante tener en cuenta que la creación de itinerarios peatonales o ciclistas, sea por motivos de promoción turística o

para incentivar el cambio modal, requiere de un sistema de señalización legible y eficiente; a continuación, se ilustran algunos ejemplos de sistemas de señalización y su implementación. Objetivos:

- Incentivar a los ciudadanos a pasear por la ciudad
- Estimular las actividades económicas locales
- Mejorar la confianza de los peatones al caminar
- Reducir la dependencia del automóvil
- Facilitar la orientación y conectar la ciudad

Para el logro de estos objetivos el diseño del sistema de señalización, se basó en cinco principios:

- **Coherencia:** los elementos gráficos y las convenciones de señalización deben ser idénticos en todas las señales
- **Universalidad:** las señales deben ser legibles, accesibles y entendibles para todos los usuarios
- **Sostenibilidad:** se debe aprovechar el mobiliario existente, y en caso de que sea necesario, ubicar nuevas señales, económicas y fáciles de mantener
- **Transición:** el sistema de señalización debe ser multimodal y favorecer la conexión entre los diferentes modos de transporte
- **Identidad local:** el sistema debe promover el patrimonio cultural e histórico de la ciudad y permitir la participación de la comunidad en la personalización de las señales

Los dispositivos de señalización incluyen mapas grandes sobre mobiliario urbano, tótems, mapas de bolsillo, aplicaciones para celular, señales verticales y horizontales, mapas digitales, entre otros.

Para definir la ubicación de estos dispositivos, es necesario identificar primero los polos atractores y generadores de viajes y desarrollar itinerarios para conectarlos. Estos itinerarios recomendados deben garantizar el confort y la seguridad de los peatones, ser lo más directos posible y articularse con la red de transporte público. Los dispositivos de señalización, sean fijos (mapas) o dinámicos (señales direccionales), pueden indicar tiempos de recorrido a pie, buscando minimizar estos tiempos para que caminar aparezca como una opción viable y atractiva.

* **Lineamiento 4: Creación de zonas de tráfico calmado**

En el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, las vías de tráfico calmado se definen como “aquellas vías en las cuales las personas pueden mezclarse de manera segura con modos motorizados y no motorizados”.

Las zonas de tráfico calmado se implementan principalmente a partir de dispositivos de señalización y reducción de la velocidad, así que representan una alternativa de tratamiento de las secciones viales que permite minimizar la necesidad de modificar la infraestructura vial

para la generación de espacios en los que circulan de manera amónica y segura los modos motorizados y no motorizados.

Las zonas de tráfico calmado deben contar con la señalización adecuada que permita su identificación y su implementación generalmente requiere que se incluyan elementos en la vía que contribuyan a la disminución de la velocidad de circulación, como:

- Cambio en la rugosidad de la superficie de rodadura
- Pompeyanos
- Resaltos
- Elementos que modifiquen la sección vial

Medellín no es ajena a esta iniciativas, en los estudios: *Preinversión de movilidad para determinar la viabilidad de peatonalización total o parcial de algunos tramos viales del centro de la ciudad de Medellín bajo el concepto de tráfico lento y de supermanzanas* realizado por la empresa TPD ingeniería para la Secretaría de Movilidad de Medellín⁸ y el Plan maestro de movilidad para el Distrito *Medellinnovation*, realizado por Steer Davies Gleave , se definen las siguientes vías de tráfico calmado:

Tabla 45. Vías tráfico calmado – plan del centro.

Vías de tráfico calmado – plan centro
Carrera 51 (Bolívar) entre las Calles 30 y 50 (Colombia)
Calle 52 (la Playa) entre Carreras 40 y 50 (Palacé)
Calle 53 (Av. de Greiff) entre Carreras 51 (Bolívar) y 53 (Cundinamarca)
Calle 45 (Amador) entre Carreras 51 (Bolívar) y 53 (Cundinamarca)
Carrera 51d (Juan del Corral) entre las Calles 73 y 58 (Echeverri)
Carrera 56 entre calles 60 y 67 (Barranquilla)
Calle 64 entre la Carrera 51 (Bolívar) y el Río (Av. Regional)
Calle 70 entre las Carreras 51 a y 53
Calle 73 entre carreras 51d (Juan del Corral) y 53

Fuente: Informe TPD ingeniería – Contrato de Consultoría 4600053985 – 14 y Plan de Movilidad del Distrito *Medellinnovation*.

▪ **Ejemplos aplicados:**

Zonas 30 km/h

La implementación de las denominadas Zonas 30, consiste en limitar la velocidad de los vehículos motorizados a 30 km/h, que para efectos de compartir el espacio con diferentes modos de transporte tiene múltiples ventajas:

- Reduce el número y la gravedad de los accidentes
- Reduce el ruido ocasionado por tráfico
- Mejora la calidad del aire
- Aumenta la confianza de los usuarios más vulnerables
- Estimula la sana convivencia entre los diferentes modos de transporte

⁸ Contrato de Consultoría 4600053985 - 14

Las zonas 30 km/h se pueden implementar en vías donde la intensidad de la vida local justifique que se faciliten los desplazamientos a pie. Las zonas escolares, así como las vías que registran una alta tasa de accidentalidad, son también propicias para la reducción de la velocidad a 30km/h.

En las zonas 30 km/h, los peatones no cuentan con una prioridad particular sobre los otros usuarios y deben respetar las mismas normas de circulación que en las vías de mayor velocidad. Sin embargo, la velocidad reducida de los vehículos debe permitir el cruce de la calzada en cualquier punto de la vía, para dar más libertad de movimiento a los peatones. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y con miras a limitar los obstáculos físicos y visuales para los peatones, se debe restringir el estacionamiento. En caso de permitirse de manera excepcional, debe estar regulado en tiempo y tarifas.

Debido a la baja velocidad de los vehículos, los ciclistas pueden compartir la calzada sin necesidad de infraestructura exclusiva como separador o bicicarril.

▪ Calles compartidas

Una calle compartida es una vía de tráfico calmado donde se busca ir más allá de la reducción de velocidad para reequilibrar el espacio a favor de los peatones. En estas vías, se busca disminuir la segregación entre los modos, por lo que la implementación de calles compartidas tiene un fuerte componente de diseño urbano.

Para reequilibrar el espacio entre los modos motorizados y no motorizados, se recomienda elevar la calzada al nivel del andén y usar mobiliario urbano (jardinerías, bancas, esculturas, etc.) para recrear de manera subjetiva el sendero peatonal.

Paralelamente a la nivelación entre el andén y la calzada, se puede cambiar la textura del pavimento por texturas como el adoquín o el empedrado tradicional que contribuyen a disminuir la velocidad de los vehículos debido a las vibraciones que provocan. Sin embargo, cabe resaltar que estas texturas pueden dificultar el acceso para sillas de ruedas y bicicletas. Dependiendo de la configuración local y de las condiciones de tránsito, se podrá reforzar la modificación del perfil vial a través de la creación de chicanas. Las chicanas funcionan como extensiones del andén que se pueden generar con mobiliario urbano. Estas chicanas permiten generar nuevas curvas en la vía, dificultando la aceleración de los vehículos, mientras liberan espacio para los peatones. Además, ayudan a regular el estacionamiento en la vía pública.

En la medida en que la distinción entre andén y calzada desaparece, el peatón debe tener prioridad sobre todos los usuarios ya que no está más obligado a caminar por un sendero exclusivo. Para incentivar a los peatones a apropiarse de todo el espacio, se recomienda evitar obstaculizar sus trayectos. Al igual que en las zonas 30 km/h el estacionamiento se debe restringir para no recrear una separación entre el andén y la calzada.

Como se plantea en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, la implementación de zonas de tráfico calmado debe ir acompañada de una estrategia de socialización y educación vial, con el fin de educar a los usuarios para el uso adecuado de estos espacios.

Las vías peatonales y de tráfico calmado son instrumentos normativos para convertir las calles en lugares para el disfrute ciudadano y juegan un papel fundamental en la pacificación del

tráfico, sin embargo, no se pueden aplicar a toda la ciudad. Por lo tanto, es necesario definir una estrategia global para mejorar la seguridad vial.

* **Lineamiento 5: Definición de estándares para la infraestructura peatonal**

▪ **La precedencia del peatón**

Según el artículo 165 del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Medellín y en la jerarquía de la movilidad antes mencionada, el peatón tendrá la prioridad entre todos los usuarios. Esto implica que la planificación de la movilidad debe buscar antes que todo el bienestar de los peatones, quienes no deben competir por el espacio con los otros modos.

▪ **Los andenes como infraestructura para la circulación peatonal**

Los andenes constituyen la principal red de espacios públicos abiertos de una ciudad y conforman el sistema de circulación peatonal, por lo que sus características tanto funcionales como estéticas, son de particular importancia.

Los peatones son una categoría de usuarios heterogénea, con habilidades físicas muy diferentes. Para garantizar el confort y la seguridad de todos, los andenes deben cumplir con criterios de accesibilidad universal. La accesibilidad universal es “la condición que cumple un ambiente, objeto, instrumento, sistema o medio, para que sea utilizable por todas las personas en forma segura, equitativa, y de la manera más autónoma y comfortable posible” (NTC 4143; 2009).

La movilidad reducida puede ser temporal o permanente y a través de la infraestructura es posible contribuir a que estas personas tengan una vida autónoma. Las principales herramientas para permitir el tránsito de las personas con movilidad reducida son las rampas para sillas de ruedas y las franjas táctiles, que hagan parte de circuitos continuos. En términos generales, los andenes deben cumplir con los siguientes estándares:

- La franja de circulación de los peatones debe permitir la circulación de personas con silla de ruedas y ser libres de obstáculos.
- Los elementos de mobiliario urbano y las instalaciones como las de señalización e iluminación se ubican en la franja de amoblamiento. Los andenes deben ser continuos y a nivel, no se puede permitir que se interrumpa su trazado con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, ni con desniveles mayores del 10% de pendiente o resaltos.
- Los desniveles que se presenten en cruces, ciclorrutas, edificios de uso público u otro e deben mitigar mediante la creación de vados, rampas o similares, que respeten las pendientes máximas permitidas.
- Los andenes deben ser construidos en materiales duros y antideslizantes y llevar una franja táctil con otra textura para permitir la orientación de los invidentes.
- En la medida de lo posible, se recomienda remover postes y elementos de servicios públicos que generen obstáculos para el peatón y las sillas de ruedas.

▪ **La arborización como elemento de confort**

La arborización es un elemento importante del confort peatonal. Caminar es una actividad física al aire libre y por lo tanto está condicionada por el clima. En una ciudad donde las

temperaturas tienden a ser altas, los árboles pueden aportar sombra y generar espacios frescos para mejorar la experiencia de los peatones.

La arborización es un elemento que se utiliza a través del diseño de paisajismo para uniformizar la red de corredores ecológicos y dar una identidad visual a los espacios.

La arborización se realiza en la franja de amoblamiento y las especies se deben escoger teniendo en cuenta diversos criterios como:

- La dimensión de la sección disponible para no generar molestias en la circulación de los peatones y otros usuarios.
- La selección de especies cuyas raíces no generen daños a la infraestructura.
- La siembra de especies que se adapten a las condiciones ambientales de la zona para que no sea necesario reemplazarlas en el tiempo.

▪ **Instalación de mobiliario para el confort de los usuarios**

El mobiliario urbano está conformado por aquellos objetos de uso colectivo que se instalan en el espacio público y tienen por primera función la de ser útil a los transeúntes. El mobiliario puede tener una utilidad funcional (bancas, papeleras, luminarias...) o estética (esculturas, murales, fuentes, iluminaciones especiales y otros accesorios). Este segundo grupo contribuye a realzar el patrimonio cultural de la ciudad.

El mobiliario urbano define la calidad y las percepciones del espacio público. El tipo de mobiliario y su ubicación definen el paisaje urbano y dan identidad a los espacios públicos como lugares de recorrido o permanencia. La disposición del mobiliario urbano condiciona también las interacciones entre los individuos y el desarrollo de actividades colectivas. Por lo tanto, el mobiliario urbano es un elemento esencial del proceso de apropiación de los espacios públicos **Fuente especificada no válida..** Para brindar comodidad a los peatones y no convertirse en obstáculos para su movilidad, el mobiliario urbano debe respetar algunos criterios:

- Ubicación racional
- Economía de espacio
- Simplicidad y versatilidad
- Integración con el entorno urbano
- Accesibilidad universal
- Claridad y legibilidad

Para no interferir con la libre circulación del peatón, el mobiliario urbano se debe ubicar en la franja de amoblamiento del andén. Cuando la instalación de mobiliario urbano no permita garantizar una franja de circulación libre lo suficiente cómoda para los peatones, es preferible no ubicar ningún elemento. Así mismo, el mobiliario urbano no se debe colocar en lugares donde pueda impedir o disminuir la visibilidad de las señales de circulación, de los otros usuarios, o del paisaje.

Sin embargo, el mobiliario urbano puede también favorecer la movilidad peatonal y enriquecer la experiencia de caminar. La ubicación de bancas y otros asientos juega un papel fundamental en promover la revaloración del potencial ecológico y paisajístico de la ciudad. En efecto, la banca es un mobiliario de permanencia por excelencia, que invita a pararse y contemplar. Por

lo tanto, los asientos se deben ubicar de manera estratégica para ofrecer vistas atractivas a los peatones.

* **Lineamiento 6: Creación de calles peatonales**

Esta es la medida más radical para reducir el espacio ocupado por los vehículos en la ciudad. Consiste en dedicar el espacio a la circulación de los peatones y el único tráfico vehicular permitido es el ingreso de residentes a sus viviendas, los vehículos de carga para el cargue y descargue de mercancías en horarios determinados y los vehículos de servicio o emergencia. Se recomienda que las bicicletas no circulen para dar total prioridad a los peatones y evitar conflictos de uso.

Las calles con mayor potencial para ser peatonalizadas son las vías que concentran actividades terciarias y/o altos flujos peatonales. Independientemente de la intensidad de los flujos peatonales, la peatonalización puede ser una solución cuando la morfología de una vía no permite segregar el espacio entre calzada y andén. La creación de una calle peatonal puede también contribuir a potencializar un itinerario peatonal o un corredor verde.

Las calles peatonales presentan múltiples ventajas: mejoran la calidad de vida para los residentes de la zona, ya que reducen el nivel de ruido y la contaminación atmosférica, contribuyen al bienestar de todos los ciudadanos en la medida en que disminuyen el riesgo de accidente y generan espacios tranquilos que realzan el nivel de servicio para los peatones.

La creación de una calle peatonal debe ir acompañada de una transformación urbanística, mediante la instalación de mobiliario urbano, iluminación y el mejoramiento de la pavimentación.

La gestión del acceso y del estacionamiento son elementos claves para el éxito de las calles peatonales. Es necesario la implantación de bolardos en las entradas de la vía para controlar el acceso de vehículos. Estos bolardos pueden ser fijos o retráctiles. Sin embargo, estas restricciones físicas no permiten impedir el paso de motocicletas. La concientización y la vigilancia policial son, hasta ahora, las soluciones más viables para evitar el ingreso de motociclistas en las calles peatonales.

La instalación de mobiliario en las entradas evita la necesidad de colocar bolardos en el interior de la vía, para no obstaculizar la libre circulación de los peatones. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que las calles peatonales están sometidas a una presión de uso significativa que requiere un esfuerzo de limpieza y mantenimiento superior a las otras vías, para evitar que su imagen se deteriore rápidamente.

En los estudios *Preinversión de movilidad para determinar la viabilidad de peatonalización total o parcial de algunos tramos viales del centro de la ciudad de Medellín* bajo el concepto de *tráfico lento y de supermanzanas* realizado por la empresa TPD ingeniería para la Secretaría de Movilidad de Medellín⁹ y la información suministrada por Ruta N sobre el Distrito *Medellinnovation*, realizado por Steer Davies Gleave, se definen las siguientes vías para ser conservadas como peatonales y otras para ser peatonalizadas:

⁹ Contrato de Consultoría 4600053985 - 14

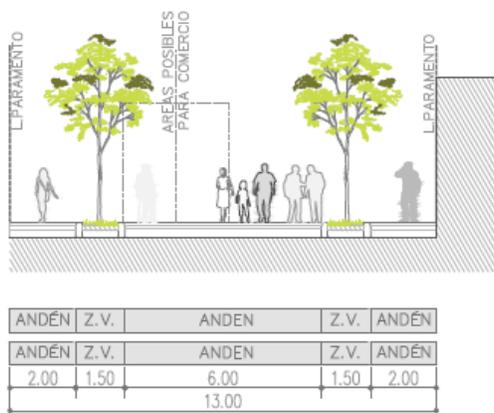
Tabla 46. Vías peatonales.

Vías peatonales
Calle 51 (Boyacá) entre carrera 53 (Cundinamarca) y la Carrera 55 (Tenerife)
Carrera 49 (Junín) entre Calles 49 (Ayacucho) y Calle 52 (la Playa)
Carrera 51 (Bolívar) entre Calles 50 (Colombia) y Calle 58 (Echeverri)
Carrera 52 (Carabobo) entre las Calles 44 (San Juan) y Calle 53 (Av. de Greiff)
Calle 48 (Pichincha) entre Carreras 53 (Cundinamarca) y 49 (Junín)
Calle 51 (Boyacá) entre Carreras 51 (Bolívar) y 55 (Tenerife)
Calle 66A entre Carrera 55A y Lazo Calle 67 – Carrera 55
Calle 64A entre Carrera 53 y Carrera 52 Carabobo
Continuación del eje de la calle 73 al interior del campus de la Universidad de Antioquia

Fuentes: Informe TPD ingeniería – Contrato de Consultoría 4600053985 – 14 y Ruta N – Distrito *Medellinnovation*.

Teniendo en cuenta los estándares mencionados en este numeral, a continuación, se presenta un ejemplo de perfil para una vía peatonal exclusiva.

Gráfico 40 –Ejemplo de perfil para una vía peatonal exclusiva.



TIPOLOGÍA SERVICIO PEATONAL

Fuente: EDU, 2015.

* **Lineamiento 7: Definición de estándares para la infraestructura ciclista**

▪ **Principios de diseño de ciclorrutas**

Con el fin de garantizar buenas condiciones de circulación para los ciclistas, una ciclorruta debe ser:

- Conectada: la red debe conectar las principales zonas de atracción de viajes desde principio hasta el fin del trayecto.
- Coherente: El trazado de las ciclorrutas debe ser continuo a lo largo de los corredores, evitando los cambios de nivel entre andén y calzada y de tipología entre bicarril y ciclorruta segregada. Se refiere también a la consistencia de la señalización y de los materiales.

- **Directa:** Las ciclorrutas deben lo más directas posible, evitando desvíos para los ciclistas y minimizando el tiempo de espera en las intersecciones. Se debe también evitar la sinuosidad y los cambios de costado para garantizar que el ciclista pueda mantener una dirección constante en un mismo corredor vial.
- **Segura:** Se busca evitar la coexistencia entre el tránsito motorizado de alta velocidad y las bicicletas, para lo cual se puede crear una separación física o espacial. La red de ciclorrutas debe garantizar cruces seguros y ofrecer señalización e iluminación. Se recomienda no ubicar la ciclorruta de doble vía en la que se presente un carril en sentido contrario al tráfico vehicular, es necesario garantizar la visibilidad entre ciclista y vehículo motorizado y en caso de que se encuentren espacios con visibilidad restringida se debe informar al ciclista mediante señalización. En intersecciones y puntos de entradas de vehículos y otro tipo de empalmes es necesario optimizar la visibilidad de la calle, y reducir la velocidad, las intersecciones deben ser resueltas según la función de las vías, cada intersección se debe diseñar de acuerdo a la situación específica de intersección de vías.
- **Cómoda:** Los viajes en bicicleta deben ser una experiencia placentera, lo que significa que las ciclorrutas deben contar con una pavimentación uniforme, con buena adherencia y libre de obstáculos. Además, se deben minimizar las posibilidades de conflictos con otros medios de transporte. Así mismo se deben resolver los tramos donde se ubican los paraderos de transporte público, parqueo en vía o accesos vehiculares a edificaciones.
- **Atractiva:** La red de ciclorrutas debe ser amable desde un punto de vista arquitectónico y paisajístico, mediante una arborización adecuada que no obstaculice la visión de los usuarios y un entorno urbano limpio y mantenido.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que la red de ciclorrutas debe ser accesible para todos los tipos de usuarios, con sus diferentes niveles de habilidad y vulnerabilidad. Los usuarios con mínima experiencia tienen menos confianza para compartir la vía con el tráfico vehicular y requieren mayor espacio para realizar maniobras. Con el fin de evitar conflictos entre usuarios rápidos y lentos, los carriles de bicicletas deben tener un ancho suficiente para permitir un rebase seguro y cómodo.

Para ciclorrutas verdaderamente amigables con los ciclistas, se debe contemplar la situación completa de la calle donde se pretende incorporar la infraestructura ciclista. Dependiendo de las dimensiones de la sección vial, del volumen y de la velocidad del tránsito automotor, se puede evaluar la posibilidad de redistribuir el espacio entre los usuarios y determinar el nivel de segregación más adecuado. Siempre se debe seleccionar la opción que genere más confort, seguridad y facilidad de tránsito para los ciclistas, no simplemente la que minimice el impacto sobre el tránsito automotor.

De acuerdo con el principio de precedencia del peatón, la incorporación de ciclorrutas en las secciones viales no debe angostar los andenes. En caso de no contar con el espacio suficiente, se recomienda eliminar estacionamientos en vía o reducir el ancho de los carriles vehiculares. También se pueden angostar los separadores o, en último recurso, aprovechar la renovación urbana que generarán los macroproyectos para poder realizar retranqueos y ampliar el ancho del perfil.

En caso de no poder incorporar una ciclorruta en el perfil vial, es preferible optar por un uso compartido de la calzada, mediante medidas de pacificación del tráfico.

▪ **Perfiles viales con infraestructura ciclista**

Para el desarrollo de perfiles viales que incluyen las ciclorrutas se toman como base los lineamientos basados en el manual de ciclo infraestructura CROW, la guía *Urban Bikeway Design Guidelines*, de Nacto, así como las recomendaciones de los expertos en infraestructura ciclista y peatonal de Steer Davies Gleave.

Teniendo en cuenta que cada macroproyecto ha avanzado en la propuesta de perfiles viales de acuerdo con los desarrollos que se llevarán a cabo en cada zona, a continuación se describe el procedimiento a realizar en caso de implementar un carril de ciclorruta sobre un corredor vial.

Las recomendaciones dadas son sugerencias a para tener en cuenta con el fin de que la red de corredores de movilidad no motorizada esté conectada, sea coherente y segura.

Como se mencionó en apartados anteriores la propuesta de la red de corredores de movilidad no motorizada es el resultado de del análisis de diferentes fuentes de información que se enuncian a continuación:

- Corredores propuestos como red de rutas cortas es decir corredores de movilidad no motorizada
- Plan de ciclorrutas propuesto por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Secretaría de Infraestructura de Medellín
- Plan de ciclorrutas propuesto por el POT, Acuerdo 048 de 2014
- Sistema vial POT, Acuerdo 048 de 2014
- Estudio *Preinversión de movilidad para determinar la viabilidad de peatonalización total o parcial de algunos tramos viales del centro de la ciudad de Medellín bajo el concepto de tráfico lento y de supermanzanas*
- Propuesta vial de planes parciales
- Plan Maestro de Movilidad del Distrito *Medellinnovation*

▪ **Jerarquización vial en el Macroproyecto**

Una vez se identifican los corredores de movilidad no motorizada, se hace la verificación de la jerarquía vial para definir cuál es la mejor opción de ciclorruta a implementar. La jerarquización de las vías depende de la función de cada una en el sistema de movilidad de la ciudad. A continuación, se retoma lo planteado en el Plan de Ordenamiento territorial de Medellín, para vincular esta información con los requerimientos de la infraestructura ciclista:

Tabla 47. Jerarquización vial según POT.

Clasificación de POT	
Travesía	Son las vías que permiten la circulación de flujos regionales de larga distancia, así como metropolitanos de larga o mediana distancia. Estas vías apoyan las vías arterias de la ciudad, razón por la cual en algunos casos se unirán en una sola calzada o tendrán conectividad con las mismas mediante entradas y salidas directas o intersecciones en desnivel, con control de velocidades mínimas y máximas por carril.
Arterial	Son vías del sistema vial urbano con prelación sobre las demás vías con respecto a la circulación de tránsito, exceptuando la vía férrea y la autopista. Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniéndose entre sí las diferentes zonas de la ciudad. El sistema vial arterial para la ciudad de Medellín estará conformado por el anillo bidireccional del centro, un sistema de vías en dirección norte-sur principalmente asociado al sistema vial metropolitano y sistema de vías en dirección oriente occidente que cruza a desnivel sobre el sistema vial del Río Medellín (Aburrá).

Clasificación de POT	
Colectora	Conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria las vías de servicio. Generalmente unen arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyen el transporte público colectivo. Éstas se homologan a las vías secundarias a que se refiere el artículo 105 de la ley 769 de 2002 Código Nacional de Tránsito Terrestre.
De servicio	Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes disminuyendo la importancia de la función de movilidad. Para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehicular de la ciudad no incluidas en las clasificaciones anteriores ésta se homologan a las vías ordinarias y locales que se refiere el artículo 105 de la ley 0769 de 2002 Código Nacional de Tránsito Terrestre.

Fuente: Artículo 167, movilidad no motorizada, Acuerdo 048 de 2014.

De acuerdo con la jerarquización vial en POT se identifican las dimensiones y elementos de vía como el número de carriles y ancho que cada vía (según esta clasificación) debe tener:

Tabla 48. Ancho de vías según clasificación POT.

CLASIFICACIÓN	CONDICIONES		
	# de carriles por sentido	Ancho mínimo de carril (Mts)	Ancho total (Mts)
Autopistas urbanas o Vías travesías (mts)	3	3,65	44,9
Arterias con transporte publico	2	3,5	40
Arterias sin transporte publico	2	3,25	39
Colectoras	1	3,25	25,5
Servicio	1	3	16

Fuente: artículo 186 Acuerdo 048 de 2014.

Una vez se cuenta con la jerarquía de la vía, el número de carriles que debe incluir cada vía y el ancho total, se procede a hacer las variaciones necesarias para poder incluir la ciclorruta en la sección. Para esto se presentan las siguientes recomendaciones de anchos mínimos y máximos de cada uno de los elementos de la sección vial propuestos al incluir la ciclorruta.

Tabla 49. Anchos mínimos y máximos de elementos de la sección vial.

ELEMENTO	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO
Anden (incluye franja de aproximación)	3 m	7 m -10 (de acuerdo a la clasificación vial)
Carril ciclorruta	1.5 m	3 m (2 carriles)*
Carril vehículo privado	3 m	3.25 m
Carril TPM	3.50 m	3.65 m
Carril Metroplús	3.65 m	3.65 m

Nota 1: *Para la definición de los anchos de carril de ciclorruta es necesario confirmar el potencial de ciclistas que circulará sobre determinada ruta, para más de más de 150 bicicletas en hora pico el ancho debe ser de 3.5 metros.

Fuente: EDU, 2015 con base en la guía de infraestructura ciclista del fondo de prevención vial y Acuerdo 048 de 2014.

La tipología de ciclorruta a implementar estará dada por el diseñador de los perfiles viales quien determinará cuál es la mejor opción dentro del esquema de la red general a nivel de coherencia, conectividad, seguridad y atractividad para el ciclista.

En la siguiente tabla se presentan las diferentes tipologías de ciclorruta y su asociación con la jerarquía vial.

Tabla 50. Jerarquía vial y tipología de ciclorruta.

JERARQUÍA POT	TIPOLOGÍA DE CICLORRUTA			ANCHO PERFIL VIAL - OBSERVACIONES	
	Bici carril	Ciclorruta segregada	Ciclorruta en andén	Ancho perfil vial	Observaciones
Autopistas urbanas o Vías travesías (mts)	No	Si	Si	44m	La separación debe ser mediante un elemento robusto de mínimo 1 m de ancho
Arterias con transporte publico	No	Si	Si	40m	La separación debe ser mediante un elemento robusto (separador vial) de mínimo 1 m de ancho si la ciclorruta es sobre andén debe quedar al menos una franja efectiva peatonal de 5 a 7 metros libres para evitar conflictos de la ciclorruta y el peatón.
Arterias sin transporte publico	No	Si	Si	39m	Las mismas recomendaciones que la vía arteria. Si lleva transporte público es necesario generar los diseños de intersección con transporte público por tanto los andenes deben ser suficientemente anchos dejando al menos una franja efectiva de circulación peatonal de 5 a 7 metros.
Colectoras	Si	No	Si	25,5m	Se debe dejar una franja de separación entre ciclorruta y vehículos de mínimo 60 cm, puede ser pintada en piso y con delineadores tubulares para protección del ciclista. Los andenes deben ser suficientemente anchos dejando al menos una franja efectiva de circulación peatonal de 5 metros.
Servicio	Si	No	No	16m	Las mismas recomendaciones que en la vía colectoras. Otra opción en caso de que el perfil sea muy angosto es generar una vía compartida de uso ciclista y vehicular.

Fuente: EDU, 2015.

Gráfico 41 –Ejemplo bici carril.



Fuente: EDU, 2015.

Gráfico 42 –Ejemplo ciclorruta segregada.



Fuente: EDU, 2015.

Gráfico 43 –Ejemplo ciclorruta sobre andén.



Fuente: EDU, 2015.

Gráfico 44 –Ciclorruta independiente.



Fuente: EDU, 2015.

Tabla 51. Tipología y atributos de ciclorruta.

TIPOLOGÍA	ATRIBUTOS
Bici carril	+ Permite rutas más directas y rápidas para ciclistas

TIPOLOGÍA	ATRIBUTOS
	- Cuidar la seguridad vial a través de segregación apropiada y señalización adecuada en intersecciones. Cuidar interacción con vehículos estacionando o transporte público.
Andén	+ Da mayor protección a ciclistas de tráfico motorizado. Atractividad puede ser mayor dada la capacidad de incluir mobiliario urbano. Mejor acceso a usos adyacentes a la vía. - Posible conflicto con peatones y situación de conflicto en las intersecciones con tráfico motorizado que requiere tratamiento especial (semáforos, cruces a nivel, etc.).
Ciclorruta segregada	+ Bueno para largas distancias, alta protección contra tráfico motorizado, y áreas verdes más amplias. - Acceso difícil para usos de suelo adyacentes, obligación de cruzar tráfico motorizado para acceder, intersecciones pueden ser complejas.
Ciclorruta Independiente	Esta ciclorruta se ubica sobre parques y es independiente de la infraestructura vial, por esa razón esta tipología no hace parte de la tabla Jerarquía vial y tipología de ciclorruta.

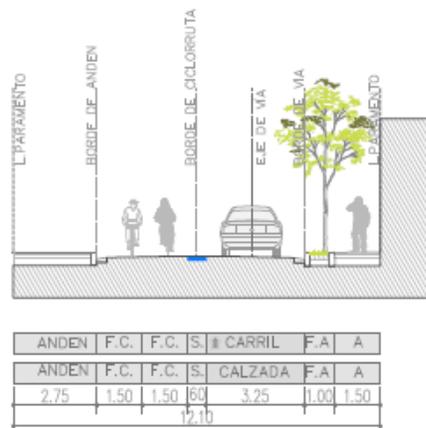
Fuente: EDU, 2015.

▪ Ejemplos de perfiles con ciclorruta según clasificación POT

A continuación, se presentan algunos ejemplos de perfil con ciclorruta de acuerdo con los lineamientos presentados para las vías según la jerarquía determinada en el POT. (Vía de servicio, vía colectora, vía arterial y vía travesía).

Vía de servicio

Gráfico 45 –Perfil propuesto vía de servicio con ciclorruta.



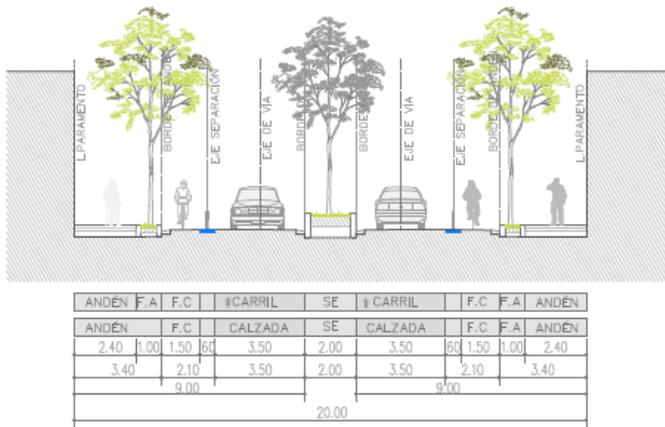
TIPOLOGÍA SERVICIO COMPARTIDA

Fuente: EDU, 2015.

Vía colectora

La ciclorruta sobre vía colectora, es de tipología segregada sobre calzada y separada 60 cm del carril vehicular mediante taches, o delineadores tubulares, que impidan el acceso o motos y vehículos sobre el bicicarril. Es necesario diseñar las intersecciones de esta tipología de ciclorrutas para garantizar la continuidad, conectividad de la red de forma segura para ciclistas, peatones y vehículos.

Gráfico 46 –Vía colectora con ciclorruta.



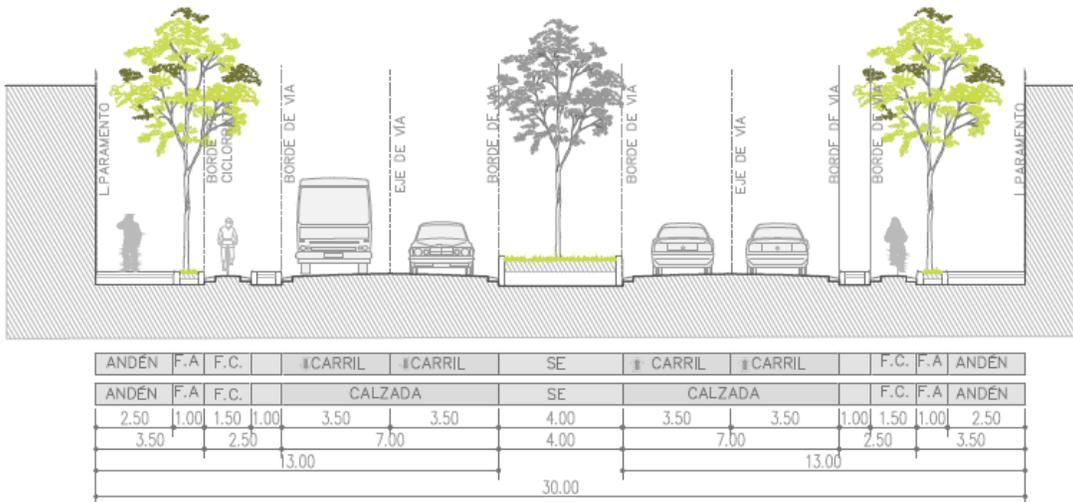
TIPOLOGÍA COLECTORA CON CICLORRUTA

Fuente: EDU, 2015.

Vía arterial

Teniendo en cuenta la tipología de la vía arterial se propone una sección en la cual se incluye la ciclorruta con una separación más robusta mediante un separador en concreto de 1 metro de ancho. Al igual que en la sección de las vías colectoras se debe realizar el diseño intersecciones para que la ciclorruta no pierda continuidad y se garantice la seguridad al ciclista, al peatón y al vehículo.

Gráfico 47 –Perfil propuesto para vía arterial con ciclorruta.



TIPOLOGÍA ARTERIAL CON CICLORRUTA

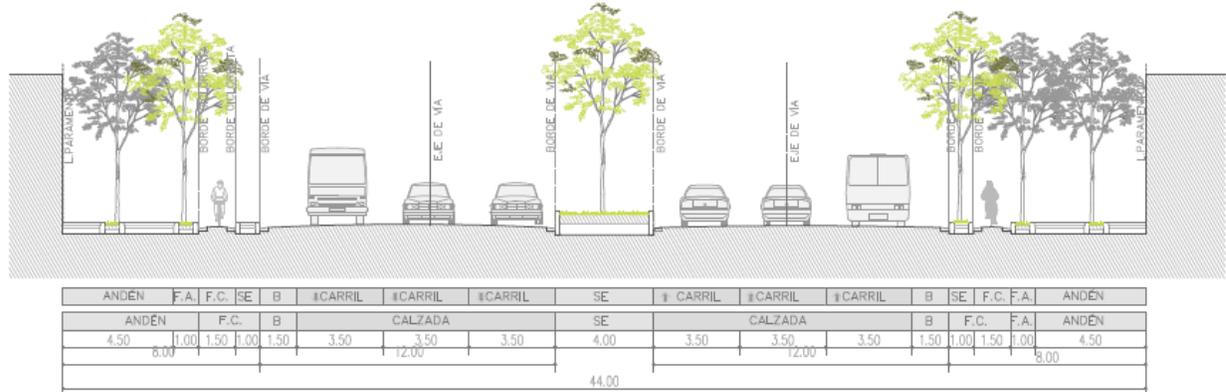
Fuente: EDU, 2015.

Vía travesía

Para la sección de las vías de Travesía con ciclorruta, se propone un perfil similar al de la vía arterial; es decir, la separación entre el ciclista y el vínculo es mayor y mediante un separador de concreto de 1 metro. Es necesario realizar el diseño intersecciones para garantizar la

continuidad de la ciclorruta y la seguridad de los ciclo- usuarios. Posteriormente, se presentarán tipologías de diseño para las intersecciones con ciclorruta, así como cuando hay una parada de bus a lo largo del trayecto de los andenes y las ciclorrutas.

Gráfico 48 –Perfil propuesto para vía travesía con ciclorruta.



TIPOLOGÍA TRAVESÍA CON CICLORRUTA

Fuente: EDU, 2015.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que la red de ciclorrutas debe ser accesible para todos los tipos de usuarios, con sus diferentes niveles de habilidad y vulnerabilidad. Los usuarios sin experiencia tienen menos confianza para compartir la vía con el tráfico vehicular y requieren mayor espacio para realizar maniobras. Con el fin de evitar conflictos entre usuarios rápidos y lentos, los carriles de bicicletas deben tener un ancho suficiente para permitir un rebase seguro y cómodo.

Para ciclorrutas verdaderamente amigables con los ciclistas, se debe contemplar la situación completa de la calle donde se pretende incorporar la infraestructura ciclista. Dependiendo de las dimensiones de la sección vial, del volumen y de la velocidad del tránsito automotor, se puede evaluar la posibilidad de redistribuir el espacio entre los usuarios y determinar el nivel de segregación más adecuado. Siempre se debe seleccionar la opción que genere más confort, seguridad y facilidad de tránsito para los ciclistas, no simplemente la que minimice el impacto sobre el tránsito automotor.

▪ **Tratamiento de las intersecciones**

Las intersecciones son puntos de actividad y decisión, allí es donde se presentan la mayoría de los conflictos entre vehículos, peatones y ciclistas, sin embargo su diseño es una oportunidad para mejorar la seguridad del cruce y aprovechar mejor el espacio.

El diseño de una intersección debe ser claro, visible y predecible para todos los modos de transporte, los usuarios de los diferentes modos de transporte deben entender que las intersecciones son un espacio compartido en el cual hay que estar atento al paso de cada uno.

A continuación, se presentan algunos principios para el diseño óptimo y seguro de las intersecciones basados en los lineamientos determinados por el manual de diseño de ciclo infraestructura y calles de NACTO.

Diseño compacto

El diseño en las intersecciones debe ser compacto, es decir las distancias de paso de los modos no motorizados sean lo más cortas posibles, esto permite también reducir la velocidad. Es indispensable tener en cuenta las líneas de deseo para determinar el diseño del cruce y en caso de que la sección vial sea muy ancha se recomienda dividirla en pequeñas intersecciones para que el cruce sea seguro.

Análisis de la intersección como parte de una red

Las intersecciones deben ser analizadas como parte de la red, para entender las relaciones de causalidad de las situaciones a analizar y que las propuestas de intervención sean integrales.

Señalización

Es posible reconfigurar una intersección mediante señalización que apoye la resolución de la congestión, las señales deben ser comprensibles para ciclistas, peatones y vehículos y así mismo deben estar ubicadas estratégicamente en puntos donde sean visibles y claras para todos los modos de transporte.

La ciclorruta debe estar claramente señalizada a nivel horizontal y vertical. Se deben implementar reductores de velocidad y tráfico en los cruces; así mismo, es recomendable que en los cruces e intersecciones se realice un tratamiento de contraste de color como advertencia a los diferentes modos de transporte sobre el paso de ciclistas y peatones, para evitar que los vehículos motorizados invadan los espacios de cruce.

Semaforización

La instalación de semáforos depende de los flujos y complejidad de las intersecciones.

Visibilidad

Los cruces deben tener visibilidad de aproximación para ciclistas, peatones y vehículos motorizados, el cruce de la bicicleta debe estar debidamente demarcado con señalización vertical y horizontal, y contraste de color en el piso; Para esto se puede generar una línea de pare avanzada para los ciclistas, sobre estos espacios se localizan los ciclistas en primera fila en la zona anterior a los carros.

Diseñar para el futuro

El diseño de intersección debe tener en cuenta la situación existente, pero también la situación futura. En las zonas donde se esté realizando renovación urbana, o el desarrollo de algún proyecto es necesario tener en cuenta las nuevas líneas de deseo que se generarán mediante los nuevos usos del suelo. (NACTO, 2014).

▪ **Mobiliario complementario a la red ciclista y señalización**

Señalización

Los lineamientos para la delimitación de los bici- carriles se encuentran estipulados en el Manual de Señalización Vial (2015) del Ministerio de Transporte. En este se establecen los requerimientos mínimos que se deben incorporar para la delimitación de los bici- carriles, entre los que se resaltan los siguientes:

- Utilizar demarcaciones planas de hasta 6 mm de altura.
- Ser visibles a cualquier hora y condición climática.

- Manejar materiales que aseguren su retro - reflexión.
- Para resaltar la separación del tráfico vehicular se debe utilizar color blanco para el tráfico en el mismo sentido y color amarillo para el tráfico en sentido contrario.
- Emplear una línea de trazo continuo de 60 cm de ancho que cuente con tachones separados cada 2 m o con bordillos.
- Cumplir con las especificaciones de contraste y de resistencia al deslizamiento estipuladas en el manual.
- Dibujar un pictograma de una bicicleta de color blanco para resaltar el uso exclusivo del bici- carril.
- Utilizar materiales que sean resistentes a las altas temperaturas. (Ministerio de Transporte Colombia, 2015).

Cicloparqueaderos

La provisión de facilidades de estacionamiento es fundamental para que los ciclistas puedan circular libremente por la ciudad y puedan integrarse a otros modos de transporte. El diseño de los ciclo- parqueaderos debe ofrecer seguridad y facilidad de uso.

En las zonas de múltiples destinos que cubren un área importante del territorio, se recomienda ubicar los ciclo- parqueaderos de manera dispersa. Estas zonas pueden ser sectores comerciales, residenciales o de esparcimiento, parques lineales, ciclorrutas o grandes intersecciones. Ahí, se pueden ubicar ciclo- parqueaderos de bajo volumen y baja capacidad, localizados en distintos puntos.

En los lugares que atienden una alta demanda simultánea ciclo- usuarios, como edificios administrativos, universidades, equipamientos deportivos, centros comerciales, clínicas, espacios públicos o iglesias, se recomienda la ubicación de ciclo- parqueaderos de alta capacidad, concentrados en un mismo punto con fácil acceso a la red de ciclorrutas.

Los ciclo- parqueaderos que atienden una demanda de estacionamiento de corta duración deben ubicarse relativamente cerca de los lugares de destinos, a una distancia no superior a 20 metros.

En los lugares de alta permanencia, donde los usuarios pueden dejar su bicicleta un día o más, la distancia a recorrer entre el parqueadero y el destino puede ser un poco mayor, hasta 50 metros.

Para determinar la capacidad de los ciclo- parqueaderos dispersos y concentrados, se recomienda realizar un estudio de la demanda actual y futura, que puede ser complementado por la observación en el terreno de los sitios que la gente utiliza informalmente para estacionar su bicicleta. Los anclajes de los ciclo- parqueaderos deben cumplir con las siguientes características:

Ser universal, es decir adaptarse a todos los tipos de bicicleta, ruedas y candado.

- Permitir amarrar las dos ruedas y el marco de la bicicleta.
- Ser fácil de usar independientemente de la condición física del usuario, sin riesgo de dañarse o ensuciarse.
- Permitir asegurar y desasegurar la bicicleta de manera rápida y eficaz.
- Mantener la bicicleta estable.

En cuanto a la estructura del ciclo- parqueadero, debe:

- Ser visible y reconocida.
- Permitir la vigilancia natural.
- Tener buena iluminación de día y de noche.



- Ofrecer el espacio suficiente para acceder con facilidad y rapidez a los anclajes.
- Permitir ingresar entre bicicletas ya estacionadas.
- Permitir que una persona se pueda inclinar a poner o sacar un candado.
- Preferiblemente, contener algún tipo de protección física que evite que tanto las bicicletas como los anclajes sean golpeados por otros vehículos.

La experiencia internacional ha mostrado que el modelo de anclaje más sencillo, práctico y seguro para el estacionamiento de bicicletas es la U invertida, este modelo presenta ventajas tanto para el usuario como para las autoridades:

- Liviano
- Universal
- Permite amarrar las dos ruedas y el marco de la bicicleta
- Económico
- Resistente
- Cómodo y estable

Equipamientos complementarios

Para que la bicicleta se convierta en un medio cotidiano de transporte, es necesario identificar qué tipo de servicios pueden brindar más tranquilidad a los ciclistas respecto a los incidentes que pueden suceder durante sus viajes.

Equipamientos como bombas para inflar las llantas o módulos de reparación de bicicleta pueden contribuir a mejorar la experiencia de los ciclistas, facilitando el mantenimiento de su vehículo.

○ **Temática 3: Fomento de la integración modal**

La integración modal define el grado de estructuración de la red de transporte, en este sentido el fomento de la integración modal y el aprovechamiento de las eficiencias que ofrece en cada modo es el reflejo los aportes a la sostenibilidad del territorio a través del transporte.

La definición de la pirámide de priorización de los modos de transporte establecida en el Plan de ordenamiento Territorial de la ciudad de Medellín, invita a la estructuración de un sistema de transporte sostenible con la participación de todos los modos. Por lo tanto, los lineamientos que se desarrollan a continuación, van encaminados al fomento de la integración modal como un aporte al cumplimiento de este objetivo específico.

* **Lineamiento 1: Garantizar el acceso peatonal a los diferentes puntos generadores y atractores de viaje**

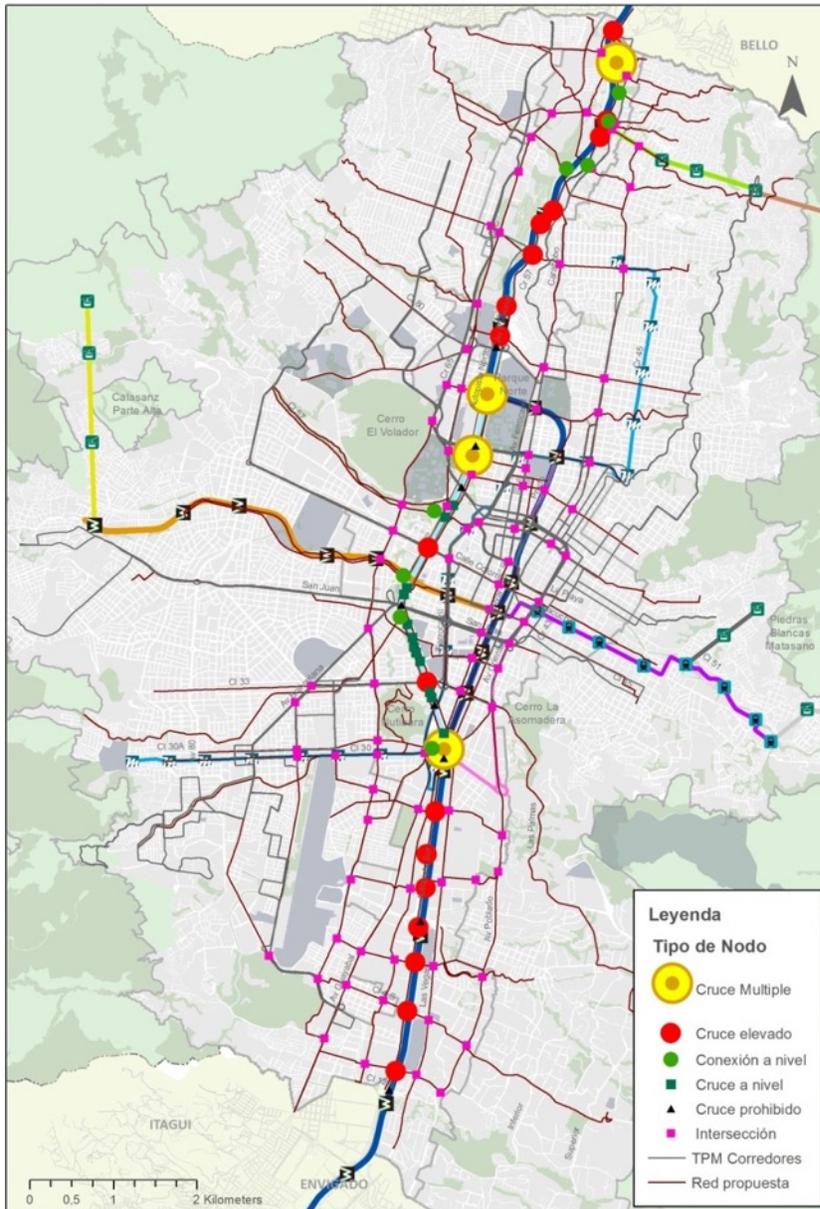
La forma más simple de integración modal, es la que incluye en alguna de las etapas de viaje la caminata; si bien hay modos de transporte más flexibles que permiten que los usuarios se acerquen más a sus destinos, todos los usuarios son peatones en algún momento del viaje.

En consecuencia, la base de la infraestructura de integración modal está dada por la red peatonal, lo que incluye los andenes, rampas, escaleras y todos los elementos que les permiten a los peatones acceder a sus destinos, incluyendo a los diferentes sistemas de transporte disponibles en la ciudad y la región.

En la siguiente figura se identifica como la red de transporte no motorizada propuesta, se vincula a los sistemas de transporte actuales y futuros en el AIE MED Río, permitiendo el

acceso a las estaciones de Metro, Metroplús, tranvía, TPM (nuevo transporte público de Medellín) y buses.

Gráfico 49 –Transporte público y la red de corredores de transporte no motorizado.



Fuente: EDU, 2015 con base en información POT, Acuerdo 048 de 2014.

* Lineamiento 2: Fortalecimiento de los nodos de integración modal

La integración modal se fortalece en la medida que los diferentes modos de transporte, ofrezcan una amplia cobertura y servicios confiables y de calidad.

Las estrategias de integración varían de acuerdo con los modos de transporte que se pretende integrar y las demandas de pasajeros, con las zonas de atención y en este sentido los

requerimientos de infraestructura y políticas asociadas a su implementación deben contemplar estas diferencias para hacer que la integración sea más atractiva.

▪ **Tipología de los nodos de integración**

La complejidad de los nodos de integración varía de acuerdo con la cantidad de modos a integrar, las demandas potenciales y las zonas de implementación de los nodos; en este sentido, se define la necesidad de implementación de:

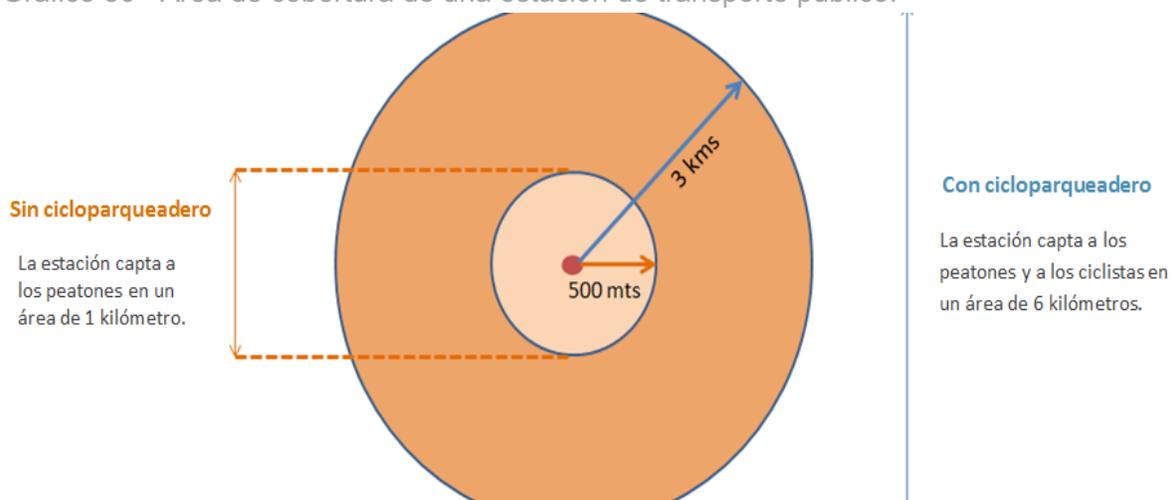
- **Nodos multimodales:** Estos nodos implican el desarrollo de infraestructura más robusta de acuerdo con los requerimientos de cada modo de transporte y las facilidades de transferencia entre ellos, adicionalmente pueden ser zonas de oportunidad para el desarrollo de negocios inmobiliarios que aprovechando la coyuntura del transporte generan polos de desarrollo soportados en el comercio, oficinas y servicios entre otros.
- **Estaciones con posibilidad de intercambio modal con infraestructura más liviana** en zonas intermedias de los recorridos y con demandas más bajas, este tipo de integración aplica para espacios más reducidos a través de la implementación de bahías y elementos complementarios que no implican la construcción de grandes infraestructuras.

En términos generales, la infraestructura a implementar depende de los modos a integrar, pero debe cumplir con criterios que hagan las transferencias rápidas, cómodas y seguras. A continuación, se definen las condiciones requeridas de acuerdo con los requerimientos de cada modo.

▪ **Integración de los sistemas de transporte público (masivo y colectivo) y bicicletas**

La ubicación de ciclo- parqueaderos a proximidad de los nodos de transporte público puede aumentar significativamente el uso y la cobertura del mismo. El área de captación de una estación de transporte público para peatones es generalmente de 500 metros, distancia promedio que un peatón está dispuesto a caminar. Con la instalación de un ciclo- parqueadero, el radio de captación de la estación se extiende a 3 km, ya que se supone que los usuarios están dispuestos a recorrer esta distancia en bicicleta para llegar al sistema de transporte público.

Gráfico 50 –Área de cobertura de una estación de transporte público.



Como se menciona en el Plan maestro metropolitano de la bicicleta del Valle de Aburrá, la bicicleta contribuye a darle flexibilidad a los sistemas de transporte público colectivo y masivo. Esta complementariedad puede darse a partir de diferentes acciones, como las que se mencionan a continuación:

- Construcción de ciclo- parqueaderos en las inmediaciones de las estaciones de los sistemas de transporte masivo, para las bicicletas personales. Para incentivar esta práctica, se requiere que estas instalaciones les ofrezcan a los usuarios las siguientes condiciones:
 - Seguridad para dejar por períodos largos sus bicicletas en el estacionamiento
 - Compatibilidad de horarios entre el sistema de transporte masivo y los ciclo-parqueaderos
 - Si el uso de la infraestructura tiene un cobro, ofrecer diferentes esquemas tarifarios que representen beneficios a los usuarios
- Implementación de estaciones de bicicletas públicas en zonas aledañas a las estaciones de transporte masivo
 - La implementación de estaciones de bicicletas públicas debe estar acompañado de campañas informativas, a lo largo de la red de bicicletas públicas y en las estaciones de los sistemas de transporte masivo, para que estas sean consideradas como opción
 - Se resalta en este apartado, los avances que se han dado en el valle de Aburrá para la unificación de la tarjeta que permite acceder al sistema de transporte masivo y para hacer uso de las bicicletas públicas.
- La instalación de dispositivos para llevar las bicicletas en los vehículos de transporte público, es una forma de incentivar la complementariedad entre estos modos de transporte, se resaltan las pruebas piloto que se han llevado a cabo en algunos vehículos que prestan el servicio de rutas metropolitanas en el valle de Aburrá.

▪ Integración de transporte público colectivo y el masivo

El valle de Aburrá cuenta con una amplia cobertura de rutas alimentadoras, desde las estaciones del sistema metro y las líneas de buses (Metroplús) y en la mayoría de los casos el diseño de las estaciones cuenta con la infraestructura complementaria de bahías y los cruces peatonales requeridos para la transferencia de los usuarios entre los modos.

Teniendo en cuenta lo anterior y las perspectivas de implementación nuevos corredores de transporte en la región y en el área de influencia del AIE MEDRío, es indispensable que los diseños contemplen las zonas de integración, cuyas características y dimensiones dependerán de las expectativas de demanda, ubicación de las estaciones y todas aquellas consideraciones que impliquen intervenciones orientadas a facilitar el acceso y salida de los usuarios.

La infraestructura definida para la integración del transporte público colectivo implica que los vehículos se aíslen del tráfico para evitar obstrucción de las vías durante el proceso de cargue y descargue de pasajeros y adicionalmente debe ofrecer la transición adecuada para garantizar la fluidez en la incorporación de estos vehículos al resto del tráfico nuevamente.

En la actualidad el valle de Aburrá cuenta con políticas tarifarias para el uso complementario de buses alimentadores y los diferentes sistemas de transporte masivo, lo que representa ventajas económicas para los usuarios, en este sentido es importante el acompañamiento con campañas informativas que muestren estas ventajas a los usuarios.

Las campañas informativas deben estar acompañadas por la implementación de plataformas web que permitan a los usuarios cotidianos, nuevos y visitantes planear su viaje, ilustrando diferentes alternativas y con indicadores de tiempos de desplazamiento entre los orígenes y destinos y horarios, evidenciando que el sistema de transporte público tiene una excelente cobertura y que es una opción válida para cualquier desplazamiento en la ciudad y la región.

- **Integración del sistema de transporte masivo y el transporte público individual (taxis)**

El transporte público individual también es un modo complementario a los sistemas de transporte masivo y en el diseño de la infraestructura complementaria a las estaciones debe ser contemplada la operación de estos servicios, cuyos vehículos no deben obstruir las vías aledañas a las estaciones de los sistemas de transporte masivo y por lo tanto deben tener un número de espacios asignados de acuerdo con la demanda específica de la estación y una operación coordinada en cuanto a cupos de espera de pasajeros, zonas de cargue y y descargue para evitar conflictos con los demás modos.

- **Integración de sistemas de transporte masivo y vehículos particulares**

La integración con los modos particulares, se da de dos maneras:

- El conductor deja su vehículo en un estacionamiento cercano a las estaciones del sistema
- El viajero es acercado a las estaciones por el conductor de un vehículo

En ambas situaciones, es necesario contar con infraestructura que permita realizar esta modalidad de integración bajo las mejores condiciones.

En la primera modalidad, las estrategias de integración deben estructurarse desde dos frentes:

- **Infraestructura:** se requiere de la disponibilidad de estacionamientos en zonas aledañas a las estaciones de los sistemas de transporte masivo, lo cuales cuenten con la posibilidad de acceder a estas fácilmente y con seguridad, preferiblemente en las estaciones más alejadas del centro, con el fin de que los usuarios dejen los vehículos en zonas más cercanas a los orígenes de los viajes y que los trayectos más largos se hagan en los sistemas de transporte masivo.
- **Esquemas tarifarios:** Los estacionamientos cercanos a las estaciones de los sistemas de transporte masivo pueden tener esquemas tarifarios de descuento, de acuerdo con las horas de permanencia y medios de pago empleados (pueden generarse convenios con el uso de la tarjeta “CIVICA”)

En la segunda modalidad, es indispensable contar con bahías de parada de corta estadía, con el fin evitar que el descargue de los viajeros obstruya la circulación en las zonas aledañas a las estaciones de los sistemas de transporte masivo.

o **Temática 4: Disminución de la dependencia del automóvil**

El objetivo de este apartado es identificar las razones que hacen del automóvil un modo de transporte atractivo, con el fin de identificar algunas estrategias que contribuyan a disminuir la dependencia de este modo de transporte para la realización de algunos desplazamientos.

Como primera aproximación es importante reconocer el automóvil y las motocicletas como modos de transporte que ofrecen flexibilidad y comodidad a los usuarios; condiciones que sumadas a la gran oferta de estacionamientos gratuitos o de bajo costo en la ciudad de Medellín y en la región hacen que sean muy atractivos.

La primera condición para establecer las estrategias o lineamientos orientados a la disminución de la dependencia del automóvil consiste en la identificación de los mercados objetivo, los cuales pueden ser descritos a través de los motivos de viaje. Es decir, cada motivo de viaje tiene unos requerimientos específicos y por lo tanto, no es realista pretender que todas las personas abandonarán el vehículo particular con la implementación de ciertas medidas o políticas.

La segunda condición se refiere a la definición de la oferta de modos de transporte con los cuales se pretende atraer a los usuarios del automóvil, los cuales deben aproximarse en la medida de lo posible a las ventajas ofrecidas por los autos o representar mayores beneficios al compararlos con el uso del automóvil.

* **Lineamiento 1: Generación de zonas con usos del suelo mixtos**

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Medellín, uno de los objetivos del subsistema de movilidad es incentivar el uso de modos no motorizados y el transporte público, acompañados por el uso racional del vehículo privado.

En este sentido, la planeación del territorio contribuye a estos objetivos con la generación de centralidades y de zonas con alta mixtura de usos, acompañadas de la ubicación estratégica de estaciones y paradas de los sistemas de transporte público y la generación de políticas relacionadas con el uso de la infraestructura urbana y de movilidad.

El efecto estas acciones se evidenciarán en la reducción de las longitudes de algunos viajes y en que los habitantes de la región contemplen el transporte público y el no motorizado como alternativas para sus desplazamientos.

* **Lineamiento 2: Generación de políticas integrales relacionadas con los estacionamientos públicos**

En el documento final del estudio *Preinversión de movilidad para determinar la viabilidad de peatonalización total o parcial de algunos tramos viales del centro de la ciudad de Medellín bajo el concepto de tráfico lento y de supermanzanas*, se resalta la importancia de bajar la presión en las vías generado por la circulación de los vehículos particulares, y plantea que una de las causas por las cuales este es un modo atractivo para ir al centro de la ciudad es la facilidad para el estacionamiento y los bajos costos del mismo; y plantea que una forma de hacer que las personas opten por no utilizar este modo de transporte para ir al centro, es generando controles al estacionamiento en vía y mediante la disminución de la opción de estacionamiento sin costo.

La implementación de estas políticas implica la estructuración de estrategias complementarias en las demás zonas del AIE MEDRío, considerando los orígenes de los viajes que se desea que hagan uso de alternativas diferentes al vehículo particular para llegar al centro de la ciudad.

El centro de la ciudad tiene una amplia cobertura en transporte público, para que su uso en el centro sea atractivo es necesaria la adecuación de la infraestructura para la movilidad peatonal y en modos alternativos como la bicicleta, como está planteado en diversos estudios y propuestas generadas desde los macroproyectos.

Lo anterior, debe ser complementado con acciones como la ubicación de estacionamientos públicos en zonas cercanas a los orígenes y con posibilidad de integración al transporte masivo, con políticas tarifarias que incentiven la complementariedad de los modos. En este sentido, se identifican varios puntos estratégicos que se relacionan a continuación:

- Cerca de las estaciones Suramericana y Estadio del Metro, vinculado a las zonas de renovación urbana entre la quebrada La Hueso (calle 47D) y San Juan y carrera 65 – carrera 68 A.
- Cerca de la estación Caribe – Terminal del Norte y zonas de renovación aledañas
- Cerca de la estación Industriales- en la zona de renovación planteada a la altura de la calle 30 entre el río y la carrera 65, aprovechando la cobertura dada por los sistemas metro y líneas de buses (Metroplús)
- Cerca de la estación Aguacatala – zonas de renovación urbana macroproyecto Río Sur con el fin de vincularlo a la estación multimodal en la cual se prevé la confluencia de diferentes corredores de transporte.
- Sobre la Avenida El Poblado, vinculado a las zonas de renovación – Barrio Colombia y Villa Carlota, con el fin de ofrecer la alternativa de intercambio modal con las líneas futuras de buses.

La oferta de estacionamientos no riñe con las vocaciones planteadas en los macroproyectos, debido a que se convierten en oportunidades para el desarrollo inmobiliario en superficie, la generación de espacio público y una alternativa de generación de ingresos.

* **Lineamiento 3: Vigilancia por el cumplimiento de las políticas de estacionamientos definidas en el Plan de ordenamiento Territorial**

En el Plan de Ordenamiento Territorial se definen las políticas de oferta de plazas de estacionamientos de acuerdo con los usos del suelo, las cuales deben ser cumplidas por los desarrollos inmobiliarios que se lleven a cabo en las zonas de renovación de los macroproyectos.

▪ **Exigencia de plazas de estacionamiento**

En relación a la cantidad de estacionamientos, luego de que el uso el suelo sea aprobado, los artículos 364 – 366 establecen que para usos residenciales el número de plazas de estacionamiento que pueden ofrecer está condicionado por el estrato socioeconómico del predio. Este número podrá ser mayor en estratos 4 - 6, sin embargo, las plazas extras serán objeto de pago de obligación de cesión del suelo a cinco metro cuadrados (5,00 m2) por cada unidad adicional y, en algunos casos, pueden también contabilizarse dentro del índice de construcción.

A continuación se presenta la tabla de número máximo de estacionamientos para vivienda según el estrato socioeconómico del predio.

Tabla 52. Número máximo de estacionamientos por vivienda según el artículo 364 del Acuerdo 48 de 2014.

ESTRATO	PRIVADOS		VISITANTES	
	Vehículo	Motos	Vehículo	Motos
1	1/1	1/1	1/4	1/4
2	1/1	1/1	1/4	1/4
3	1/1	1/1	1/4	1/4
4	1,25/1	1/4	1/3	1/6
5	1,5/1	1/4	1/3	1/6
6	1,5/1	1/4	1/3	1/6

Fuente: Artículo 364 “Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín” (2014).

En la tabla anterior, el numerador corresponde a las celdas de estacionamiento por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación.

Por otro lado, se establece también un número de parqueaderos para bicicletas: “será de 1 por cada 10 parqueaderos de vehículos privados” (Alcaldía de Medellín, 2014).

Para los demás usos, la exigencia de plazas de estacionamiento se define de acuerdo con los metros cuadrados construidos totales de los proyectos y también se hace la diferenciación por estrato.

Tabla 53. Número máximo de estacionamientos para usos diferentes al residencial.

Estrato	Comercio, oficinas y establecimientos públicos		
	Privado	Visitantes	Motos
1	1/100	1/100	1/50
2	1/100	1/100	1/50
3	1/100	1/100	1/50
4	1/100	1/50	1/100
5	1/100	1/50	1/100
6	1/100	1/50	1/100

Fuente: Artículo 365 “Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín” (2014).

En la relación expresada en la tabla, el numerador se refiere al número de celdas de parqueo por generar y el denominador a los metros cuadrados por cubrir con dicha obligación.

En la misma cantidad que para el uso residencial, se mantiene la exigencia de parqueaderos para bicicletas como la relación 1 cupo por cada 10 plazas para vehículos privados, y se conservan los parágrafos para los casos en que los cupos generados son mayores que los establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Por último, el Acuerdo también define las características físicas y de cantidad para los casos especiales como las celdas de estacionamiento para personas con movilidad reducida y cuando el proyecto a desarrollarse se trata de vivienda de interés social.

- **Disposición y manejo de los estacionamientos**

En todos los casos, la disposición y manejo de estacionamientos en vía y fuera de vía no debe afectar las condiciones de movilidad de la zona de influencia de los mismos. El artículo 363 establece que “la ubicación de los estacionamientos públicos y privados no deberá causar conflictos en la vía pública”, deberán estar debidamente demarcados y señalados y, cuando se traten de estacionamientos en vía pública, incluyendo las vías de tráfico calmado donde esto sea permitido, se debe hacer la implementación de las “Zonas de estacionamiento regulado”, en las cuales se controla el tiempo de permanencia mediante el pago de una tasa. Adicionalmente, con el artículo 169 del Acuerdo se estimula la intermodalidad entre el vehículo privado y el sistema de transporte público colectivo y masivo ya que si el parqueadero se encuentra en un radio de 500 m de una estación del sistema éstos deberán integrarse tarifaria y operativamente.

- **Proyectos propuestos de estacionamientos en el POT**

Los proyectos propuestos para estacionamientos se encuentran enmarcados en el programa de seguridad vial y gestión del tránsito del Plan de Ordenamiento Territorial. Establece que se generará un Plan Maestro de parqueaderos (estacionamientos) como parte del Plan de Movilidad Sostenible. Dentro de este plan se considera el desarrollo de un diagnóstico de estacionamientos, la prefactibilidad técnica y económica para la implementación de centros de parqueo y la factibilidad del aprovechamiento económico del subsuelo de espacios públicos para la construcción de estacionamientos mediante alianzas público privadas. Está previsto para todo el ámbito municipal, en el corto plazo (2015-2018).

- * **Lineamiento 4: Regulación y control del estacionamiento en vía**

Como se mencionó anteriormente, el estacionamiento en vía contribuye a aumentar las presiones sobre la infraestructura, afectando la capacidad vial y la fluidez en el tránsito de vehículos.

El estacionamiento regulado en vía predomina en el macroproyecto Río Centro, específicamente en las subzonas centro tradicional y Distrito de la Innovación, ambas subzonas cuentan con sus planes de movilidad y se recomienda la adopción e implementación de las directrices planteadas en dichos planes.

Con respecto otras vías de los macroproyectos, es indispensable la implementación de campañas de control, ya que desde el diagnóstico se evidenció la invasión del espacio de circulación para los peatones y bicicletas, por parte de vehículos estacionados en los andenes, especialmente en zonas comerciales.

- **Temática 5: Atención de los requerimientos de las zonas de uso comercial**

Los usos comerciales e industriales tienen requerimientos específicos con respecto al cargue y descargue de mercancía e insumos y por lo tanto los lineamientos para la atención de estas

necesidades implican la identificación de variables específicas, especialmente en lo relacionado con el lugar en el cual se ubican los establecimientos, debido a que esto genera restricciones con respecto a la forma en que se puede intervenir la infraestructura.

* **Lineamiento 1: Tratamiento de zonas de cargue y descargue en áreas consolidadas**

Este caso específico se presenta especialmente en el centro de la ciudad, teniendo en cuenta que es una zona altamente consolidada lo que representa la existencia de una serie de restricciones relacionadas con el espacio disponible para la realización de estas actividades. En este sentido confirma como lineamiento la importancia de acoger lo establecido en el decreto N° 1790 de 2012 de la Alcaldía de Medellín, con el cual se regulan las actividades de cargue y descargue, mediante la definición de las vías que pueden actuar como Zona Amarilla¹⁰, con el fin de generar un control de estacionamiento, circulación, cargue y descargue de mercancías que impactan en menor medida el tema de movilidad. Las vías que se identifican como zonas amarillas son:

Tabla 54. Tramos de vía decretados como zona amarilla.

Vía	Límites
Carrera 46 (Avenida Jorge Eliécer Gaitán)	Entre las calles 37 (Avenida 33) y 44 (San Juan)
Carrera 47 (Sucre)	Entre las calles 59 (Cuba) y 58 (Avenida Echeverri)
Carrera 48 (Ecuador)	Entre las calles 58 (Avenida Echeverri) y 58 (Cuba)
Carrera 50 (Palacé)	Entre las calles 41 (Los Huesos) y 44 (San Juan)
Carrera 51 (Bolívar)	Entre las calles 37 (Avenida 33) y 44 (San Juan)
Carrera 52 (Carabobo)	Entre las calles 41 (Los Huesos) y 44 (San Juan)
Carrera 55 (Avenida Alfonso López)	Entre las calles 37 (Avenida 33) y 44 (San Juan)
Calle 41 (Los Huesos)	Entre las carreras 46 (Avenida Jorge Eliécer Gaitán) y 57 (Av. Del Ferrocarril)
Calle 44 (San Juan)	Entre las carreras 57 (Av. Del Ferrocarril) y 65

Fuente: Artículo 2 del decreto N° 1790 de 2012.

Consecuentemente con la normatividad del Ministerio de Transporte y lo definido en el Decreto 1790 de 2012, se restringe entre las 6:30 AM y las 7:30 PM, las actividades de circulación, cargue, descargue y estacionamiento en la Zona Amarilla de vehículos de carga cuya capacidad de carga supere los 8.5 toneladas, y entre las 11:00 AM y las 7:30 PM para vehículos de capacidad menor a 8.5 toneladas o 4.4 metros de altura. Por lo anterior se especifican los horarios para el desarrollo de estas actividades entre las 7:30 PM y las 6:30 AM del día siguiente.

Dadas las características y dinámica generada por la carencia de parqueaderos, saturación del espacio e inseguridad, se hace necesario dar un tratamiento especial acorde al sector comprendido entre las Calles 49 (Ayacucho) y 44A (La Alhambra) y 57 (Av. Ferrocarril). Razón por la cual en dichas vías se permite la actividad de cargue y descargue en los establecimientos comerciales que la componen en el horario comprendido entre las 3:00 PM y las 5:00 PM.

¹⁰ Área conformada mediante acto administrativo, por vías de alta circulación o tráfico pesado, en las cuales por su conformación y la necesidades de la comunidad, así como por razones de movilidad, se regulan por una normatividad local especial con prohibición general de estacionamiento y establecimiento de horarios especiales de cargue y descargue. Decreto Municipal 1111 de 2009.

Con respecto a la infraestructura vial, es indispensable en la medida de lo posible, proveer de un espacio de estacionamiento mediante el cual los vehículos no obstruyan la circulación, en el caso en el que las restricciones de la configuración vial y secciones viales no permitan contar con este espacio es posible evitar la obstrucción de la vía mediante las siguientes acciones:

- Garantizar anchos de carril que posibiliten maniobras de adelantamiento para los demás vehículos.
- Contar con un espacio aledaño al andén o carriles con sobreachos para apartar un poco el vehículo que el carril empleado para el estacionamiento no se obstruya por completo.

* **Lineamiento 2: Tratamiento de zonas de cargue y descargue en áreas de renovación**

En las áreas de renovación urbana, los desarrolladores de los proyectos deben contar con los respectivos estudios de tránsito y deben proveer la infraestructura requerida para la atención de actividades de cargue y descargue, sin generar impactos en la operación de las vías aledañas a los proyectos.

o **Temática 6: Estrategias de seguridad vial**

Mediante el Decreto 1856 de noviembre 5 de 2014 se adoptó el Plan de Movilidad Segura de Medellín 2014 – 2020 *Movilidad para la Vida*, en el cual se expresa “el interés de los medellinenses, para que la movilidad preventiva y segura en la ciudad sea una realidad, en la que cada uno se comprometa desde sus acciones y responsabilidades, a cuidar su vida y la de los demás.”

En el plan se reconocen los diferentes elementos que hacen parte de la accidentalidad: usuarios, vehículos e infraestructura y en consecuencia diseña cinco áreas de intervención:

- Fortalecimiento de la gestión y coordinación interinstitucional
- Comportamientos, hábitos y conductas seguras de los usuarios de las vías
- Control y supervisión sobre los vehículos y equipos de seguridad para los usuarios de las vías
- Planeación, construcción y mantenimiento de la infraestructura vial segura para los usuarios de las vías
- Atención oportuna y profesional de los lesionados durante y después de los hechos de tránsito.

* **Lineamiento 1: Contribución desde la infraestructura de movilidad de Área de intervención estratégica MEDRío y sus macroproyectos al Plan “Movilidad para la vida”**

La definición de los elementos de la infraestructura vial en cada uno de los macroproyectos, tiene incluidos lineamientos cuya función es generar espacios de convivencia segura entre los diferentes modos de transporte. Como se ha establecido en los numerales anteriores, incluye parámetros de diseño e información al usuario.

Sin embargo, es importante resaltar que todos los usuarios de la infraestructura para la movilidad son responsables del cumplimiento de las normas; esto incluye a los usuarios de modos no motorizados y motorizados.

La mayoría de los riesgos en la vía son generados por el comportamiento humano. Para mejorar la seguridad vial, se debe por un lado, desincentivar la toma de riesgo por parte de los usuarios vulnerables y, por otro lado, controlar e impedir los comportamientos agresivos o irresponsables de parte de los conductores de vehículos.

La experiencia muestra que los usuarios perciben el riesgo de diferentes maneras. Por lo tanto, sus reacciones en la vía pueden generar accidentes, aun habiendo infraestructura que satisfagan su necesidad de desplazamiento de manera segura. Los peatones presentan este tipo de comportamientos especialmente cuando la infraestructura disponible implica extra recorridos, subir escaleras o cruzar bajo puentes porque no existen cruces directos.

Es posible ofrecer alternativas desde la infraestructura que disminuyan la toma de decisiones riesgosas, sobre todo por parte de peatones y ciclistas. A continuación, se mencionan algunas acciones o intervenciones que han sido desarrolladas a lo largo del documento:

- Creación de intersecciones con pasos seguros a través del uso de dispositivos como semáforos, señalización vertical y horizontal
- En las vías de altos flujos vehiculares, la intersección debe estar diseñada de manera que se minimice en lo posible la incomodidad para los peatones y ciclistas y garantizando además el acceso para las personas con discapacidad.
- Cualquiera sea el tipo de cruce y la importancia del flujo, las zonas de espera para los peatones deben ser suficiente amplias, visibles y protegidas para garantizar su confort y seguridad.
- En cuanto a los ciclousuarios, todas las intersecciones deben integrar una solución para no romper la continuidad de la infraestructura ciclista, a través de medidas tales como anillos para la circulación de ciclistas.
- Buscar un equilibrio en las programaciones semafóricas que beneficie tanto a los usuarios de modos no motorizados y motorizados, dicha revisión va encaminada a brindar los tiempos requeridos por los peatones, ciclistas y usuarios con discapacidades para cruzar las vías sin exponerse.
- En este sentido, es importante que los tiempos de espera en los cruces semafóricos sean racionales, con el fin de evitar conductas peligrosas basadas en los largos tiempos de espera.
- Como alternativa se plantea la instalación de semáforos actuados con los que es posible generar pasos prioritarios a los peatones

○ **Temática 8: Definición de espacios para el encuentro ciudadano**

Estos lineamientos van encaminados a generar ideas para la construcción de nuevos espacios que contribuyan a la apropiación de la ciudad, las cuales se pueden implementar en las nuevas áreas de desarrollo y también en zonas ya consolidadas.

* **Lineamiento 1: Recuperar la calle como espacio de encuentro ciudadano**

La calle como parte de la ciudad tiene un gran valor como espacio público adicional al dado por su funcionalidad como elemento para la circulación; lo que se resalta en la importancia de recuperar su aporte como lugar para el encuentro ciudadano.

De esta manera, a continuación, se expresan las características que debe tener la calle para recuperar este aporte:

▪ **Calles incluyentes**

La calle debe ser un espacio incluyente, donde todos los usuarios, independientemente de su género, edad, condición social o física, pueda participar en la sociedad. Los criterios para diseñar calles que incluyan elementos de accesibilidad para las personas con algún tipo de discapacidad se explicaron en los apartados anteriores, a continuación, se plantean los estándares que permiten desarrollar espacios públicos atractivos para diferentes tipos de usuarios.

▪ **Calles para los adultos mayores**

Los adultos mayores pueden tener una movilidad reducida, por lo que se recomienda tener en cuenta criterios de seguridad y accesibilidad similares a los que aplican para las personas con discapacidad.

Los estudios internacionales muestran que la gente mayor busca espacios públicos que les brinde tranquilidad y ofrezca posibilidades de descanso. Las calles deben contar con una cantidad suficiente de bancas cuyo diseño sea atractivo y cómodo. Para maximizar el confort de estos usuarios, se recomienda escoger modelos de bancas que incluyan respaldo y reposabrazos y Otros equipamientos, como baños públicos, pueden contribuir a mejorar la experiencia de los adultos mayores en el espacio público.

Por ser usuarios vulnerables, los adultos mayores prefieren los espacios que ofrecen protección contra el sol y la intemperie y garantizan su integridad física con pisos planos, sin interrupciones ni desniveles, para limitar los riesgos de caerse o deslizar.

El sentimiento de inseguridad es una de las principales barreras que puede desincentivar los adultos mayores a hacer uso del espacio público. Para ser amigables con estos usuarios, las calles deben favorecer la visibilidad y la vigilancia natural, mediante una buena iluminación.

La señalización es otro elemento clave para incentivar los adultos mayores a caminar por la ciudad, ya que les brinda un mayor sentido de control sobre su orientación. El mobiliario decorativo como fuentes, esculturas o materas, puede complementar un sistema de señalización más tradicional, agregando al paisaje unos elementos visibles y de fácil reconocimiento que contribuyen a generar un sentimiento de confianza.

Los adultos mayores buscan el contacto con la naturaleza, así que los espacios que cuentan con vegetación son más atractivos

Caminar es muy importante para la salud y el bienestar para todos los segmentos de la población. En el caso de los adultos mayores, es una manera de mantener una actividad física regular y romper el aislamiento social. Por lo tanto, la calle debe ofrecer oportunidades de

interacción, generando un espacio que invite a conversar. Por ejemplo, se recomienda ubicar los asientos de manera agrupada para crear espacios de socialización, en lugar de ubicarlas de manera dispersa.

Cuando su capacidad física no les permite recorrer largas distancias a pie o usar el transporte público, los adultos mayores tienden a caminar en su área de residencia. Por lo tanto, la aplicación de estos estándares no se debe limitar a las calles de alta presencia peatonal, se debe también tener en cuenta para los barrios residenciales.

▪ **Calles para los jóvenes**

Los jóvenes forman una proporción significativa de la población y representan el futuro de la ciudad. Por lo tanto, es muy importante promover su participación en la vida urbana.

Los jóvenes generalmente utilizan el espacio público para reunirse, realizar actividades al aire libre y expresar su identidad. La calle, para ellos, representa un escenario donde pueden interactuar con personas semejantes a ellos y demostrar sus habilidades, como lo hacen los grupos de bailarines, pintores, *skaters*, acróbatas.

El encuentro y la confrontación con los demás son procesos fundamentales para el desarrollo de los jóvenes y la construcción de su identidad. La calle puede crear un contexto favorable para la integración de los jóvenes en la vida urbana mediante la incorporación de elementos de diseño, equipamientos y actividades que promuevan la apropiación del espacio público por los jóvenes, como escenarios, muros de grafiti, rampas de *skate*. La integración de este tipo de mobiliario en el espacio cotidiano de la calle es un paso necesario para reconocer el derecho a la ciudad de los jóvenes y legitimar su presencia en el espacio público.

El mobiliario dirigido a los jóvenes puede también incluir equipamientos deportivos, como gimnasios al aire libre, o cualquier otro elemento que permita la actividad física. Sin embargo, al momento de ampliar la oferta de servicios y equipamientos para los jóvenes en el espacio público, se debe tener en cuenta las actividades aledañas para no generar conflictos de uso. En particular, cuando los equipamientos propicien la ocupación del espacio público en la noche, es necesario escoger una ubicación adecuada y desarrollar una estrategia de gestión.

▪ **Calles para los niños**

Incluir las necesidades y prácticas de los niños en el diseño de las calles es reconocer su derecho a participar en la vida de la ciudad.

El juego es un vector de desarrollo integral para los niños. Además, el juego es una forma de expresión y comunicación que es esencial para la vida comunitaria y la cohesión social.

Adicionalmente, integrar el juego en la infraestructura de movilidad permite facilitar el establecimiento de relaciones sociales y crear un ambiente lúdico que contribuya a la atraktividad de los modos no motorizados.

Muchos elementos pueden contribuir a generar un entorno estimulante y atractivo para los niños, que convierta la movilidad a pie en una actividad placentera asociada con la idea de recreación:

- Áreas de juego estáticas a partir de módulos prefabricados
- Fuentes de agua interactivas
- Elementos para escalar

- Esculturas (de animales, personajes, naves...)
- Toboganes
- Muros de dibujo
- Cajones de arena
- Trampolines

Incorporar el juego en el espacio público abierto es contribuir a cambiar la visión y el uso de la calle. No se trata de introducir juegos infantiles en el espacio público, sino de convertir la calle en espacio de esparcimiento

\ Para ser una zona de esparcimiento, una calle debe favorecer las actividades libres y espontáneas y proponer un ambiente físico variado que permita experimentar diversas formas de moverse. Las oportunidades de juego en la calle se pueden incrementar mediante medidas de pacificación del tráfico, con el fin de generar un ambiente más seguro para los niños.

La calle puede ser también un lugar propicio para reconectar los niños con la naturaleza y sensibilizarlos al medio ambiente. Para ello, la calle debe contar con vegetación y en lo posible ofrecer oportunidades para el hábitat de fauna. Además, plantar el espacio público puede ser el objeto de proyectos comunitarios con los niños.

Calles con zonas de esparcimiento no sólo benefician a los niños, sino también a los jóvenes y adultos. Permiten el enriquecimiento de la vida cotidiana y favorecen el contacto intergeneracional. Los elementos de juego no tienen que dirigirse solamente a los niños, existen varios tipos de juegos para adultos que se pueden instalar en el espacio público para generar permanencia (mesas de ajedrez, mesas de ping pong, canchas de baloncesto...).

* **Lineamiento 2: El espacio público como lugar de construcción de la ciudadanía y respeto por lo público**

Paralelamente a la transformación de la calle como espacio de encuentro y recreación, es necesario sensibilizar los usuarios sobre el respeto hacia lo público y fomentar una cultura de corresponsabilidad, mediante campañas de comunicación y programas de educación.

El respeto de los ciudadanos para el espacio público está muy relacionado con el sentimiento de pertenencia que ellos asocian a estos espacios. Para fomentar un sentimiento de pertenencia, las calles deben reflejar la identidad de la comunidad.

El mobiliario urbano funciona como un elemento diferenciador de la ciudad. Está conformado por objetos que pueden ser portadores de símbolos y fomentar la construcción de imaginarios que generen un sentido de lugar. Por lo tanto, el diseño del mobiliario urbano debe ser orientado a dotar la ciudad de una imagen propia.

Esto se puede lograr mediante la utilización de elementos repetitivos que creen una forma de unidad entre los diferentes espacios de la ciudad, así como el uso de elementos de la cultura local como colores, sellos, palabras... Dotar la ciudad de una imagen propia no sólo genera orgullo local y sentido de pertenencia, sino que también contribuye a diferenciar la ciudad en la escena internacional.

Como se expresa en el Plan de Ordenamiento Territorial, los espacios públicos deben beneficiar en prioridad a los vecinos y fomentar la vida de barrio. Por lo tanto, el diseño del espacio público se debe adaptar al carácter distintivo de los diferentes sectores del municipio y a los usos locales, evitando el uso de modelos estandarizados. Esto significa tomar en cuenta las condiciones sociales, arquitecturales y naturales del contexto para determinar las actividades, atributos paisajísticos, características materiales de cada espacio.

La participación es un proceso fundamental para fomentar la cultura ciudadana y la corresponsabilidad. Los ciudadanos se deben involucrar en el diseño de sus espacios afín de que estos reflejen sus necesidades, deseos y costumbres, y que la calle refleje la diversidad cultural de la ciudad.

Esta sección presentó lineamientos para humanizar la movilidad, mediante la priorización de los modos no motorizados y la recuperación de la función social de la calle. A través de intervenciones que generan calles más amigables para los peatones y ciclistas, se promueve una movilidad compatible con la voluntad de transformación de la ciudad. Según estos lineamientos, el transporte se transforma en una experiencia que permite disfrutar del patrimonio natural y paisajístico del municipio, convirtiendo el AIE MEDRío en un polo de atracción.

5.1.3.5.8 IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA LA MOVILIDAD EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL RÍO MEDELLÍN

El Plan Maestro de Movilidad del Parque Vial del Río tiene como objetivo proponer estrategias viables para armonizar la movilidad de todos los modos de transporte que influyen alrededor del corredor estructurante de la ciudad de Medellín. Se pretende con el proyecto *Parques del Río*, recuperar espacio para los peatones y los modos no motorizados, lo cual implica cambios en la movilidad y en el espacio público que modifican la forma como se desplazan las personas por esta vía y su zona de influencia.

5.1.3.5.9 PARÁMETROS NORMATIVOS PARA LA EVALUACIÓN DE SECCIONES VIALES DE LOS MACROPROYECTOS

▪ MARCO NORMATIVO PARA EL ANÁLISIS DE LOS PERFILES VIALES

La revisión de perfiles se llevó a cabo teniendo en cuenta la normativa existente para la zona de estudio. A continuación, se presentan los artículos que determinaron los lineamientos para la revisión de perfiles.

En el artículo 458 del acuerdo 048 de 2014, se presentan los alcances normativos de los macroproyectos, con respecto al subsistema de movilidad. En el literal B se informa:

- Redefinir las secciones viales
- Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.

Así mismo, en el artículo 164, sistemas articuladores de la movilidad, en el párrafo 3 se informa:

La administración municipal, en coordinación con el área metropolitana del Valle de Aburrá, la gobernación de Antioquía respaldará de acuerdo con las directrices

metropolitanas de ordenamiento territorial, la implementación del sistema férreo multipropósito para el transporte de pasajeros, carga y de residuos sólidos; Los macroproyectos del AIE MEDRío y el proyecto parques del Río Medellín, reservarán las fajas correspondientes de acuerdo con el concepto emitido por el Ministerio de Vías y Transporte, proponiendo que este sistema sea soterrado a fin de no interrumpir la continuidad urbana de la ciudad con el Río. Para la línea férrea nacional existente, la Administración Municipal propondrá a la autoridad competente del orden nacional su uso con fines netamente turísticos y con velocidades inferiores a 30 km/h. En todo caso se mantendrá la capacidad vial especificada para el corredor del Río Medellín de acuerdo al plan maestro de movilidad del área metropolitana del Valle de Aburra. (Alcaldía de Medellín, 2014)

Adicional al artículo 458 y al artículo 164, se tuvieron en cuenta los siguientes artículos asociados al transporte no motorizado.

- Artículo 177 criterios para el manejo de andenes.
- Artículo 178 criterios para el manejo de vías peatonales dedicadas.
- Artículo 179 criterio de manejo para vías de tráfico calmado.
- Artículo 182 criterio de manejo para ciclo rutas (red de vías y carriles para bicicletas).
- Artículo 458 alcances normativos de los macroproyectos.

Para la realización del comparativo según jerarquía vial se tuvo en cuenta el plano número 16, subsistema de movilidad, y el plano número 17, jerarquización vial protocolizada; el artículo 167 que determina la jerarquización vial; y el artículo 186 que determina la distribución de los elementos dentro de una sección vial, según el Acuerdo 048 de 2014.

Los siguientes anexos hacen parte del componente de movilidad y desarrollan con más profundidad los análisis aquí presentados y otros que son complementarios:

- Anexo 1 – Análisis de tránsito de puntos críticos y microsimulación situación actual
- Anexo 2 – Análisis de tránsito de puntos críticos y microsimulación propuestas
- Anexo 3 – Indicadores y metodología para la priorización de intervenciones
- Anexo 4 – Medición de indicadores en intersecciones
- Anexo 5 – Priorización de intervenciones
- Anexo 5.1 – Priorización de proyectos

5.1.3.5.10 SECCIONES VIALES

Tabla 55. Criterios para la configuración de las secciones públicas.

JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
Vías Arterias y colectoras	1. Vías Arterias y colectoras en tratamiento de renovación.	Carriles tráfico mixto 3,25m Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m Ciclorruta en doble sentido: 2,50 m mínimo En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo o solo bus, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15 m) Separador (cuando aplique): variable	Se priorizan zonas verdes con vegetación que produzca sombra. Se tendrá zona verde como mínimo en un costado de la sección pública, de 2,50 m de ancho dispuesta sobre el espacio destinado a la franja de amoblamiento para las áreas de alta mixtura.

JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
		<p>Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo</p> <p>Franja de circulación: 3 m mínimo</p> <p>En las vías de esta jerarquía en las que la velocidad es de máximo 60 km/h las ciclorrutas tendrán segregación de entre 0,60 y 1,00 m cuando estén dispuestas sobre la calzada o en el separador (a ambos lados).</p>	
	2. Con espacio público adyacente	<p>Carriles tráfico mixto 3,25 m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m</p> <p>Ciclorruta en doble sentido: 2,50 m mínimo</p> <p>En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo o solo bus, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15 m)</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado:</p> <p>Franja de amoblamiento: mínimo 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo en el costado del espacio público adyacente; 3,00 m en el costado sin espacio público adyacente.</p>	<p>Los 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>
Vías de servicio	3. Vías de servicio	<p>Carriles tráfico mixto 3,00 m mínimo</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo a cada costado</p> <p>Antejardín: 3,00 m a cada costado.</p>	<p>Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.</p> <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>
	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: 1,50 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo en cada costado.</p>	<p>Andenes de 3,50 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>

JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
	5. Vías de servicio prioritarias al peatón	<p>Calzada vehicular de 5,50 m compuesta por un carril vehicular para tráfico mixto de 3,00 m y una ciclorruta de doble sentido de 2,50 m sin segregación.</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo a un costado y al otro costado 1,50 m mínimo.</p> <p>Franja de circulación: 3,00 m mínimo a cada costado.</p> <p>Antejardín 3,00 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 máxima 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 3,00 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>

Fuente:

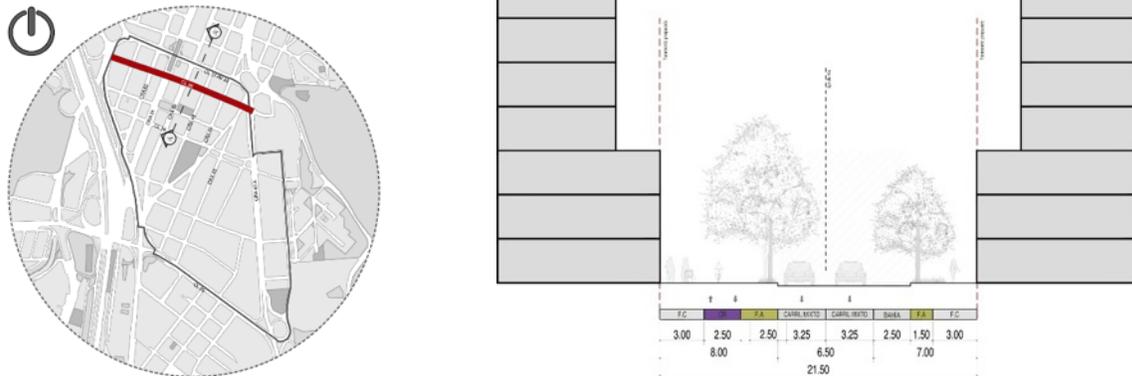
o **Vías arterias y colectoras en tratamiento de renovación urbana**

Gráfico 51 –Calle 30 A entre Cr. 65 y Cr. 53 (Av. Guayabal)



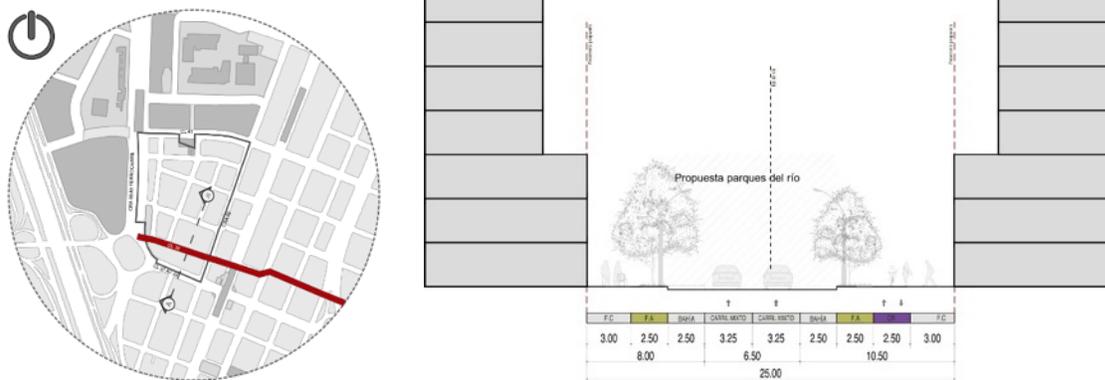
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 52 –Calle 36 entre Cr. 54 (Av. Guayabal) y Cr. 43A (Av. Poblado).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 53 –Calle 38 entre Cr. 52 (Carabobo) y Cr. 54.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 54 –Calle 41 entre Cr. 52 (Carabobo) y Cr. 55 (Av. Ferrocarril).

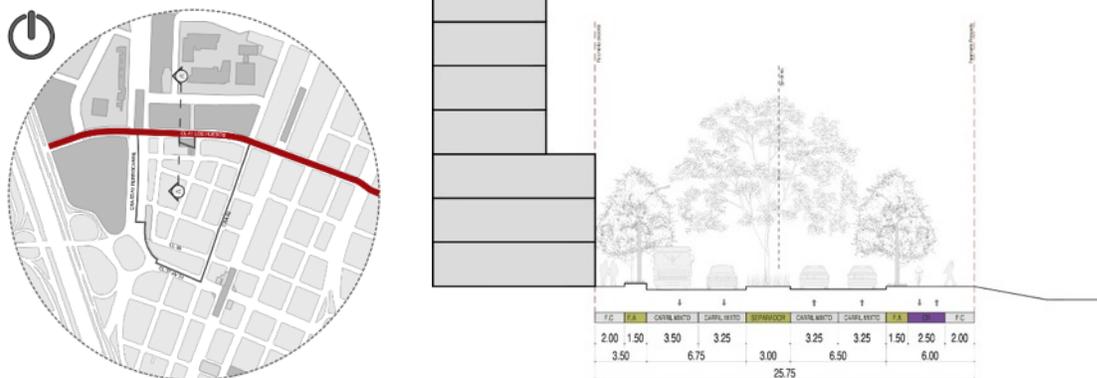
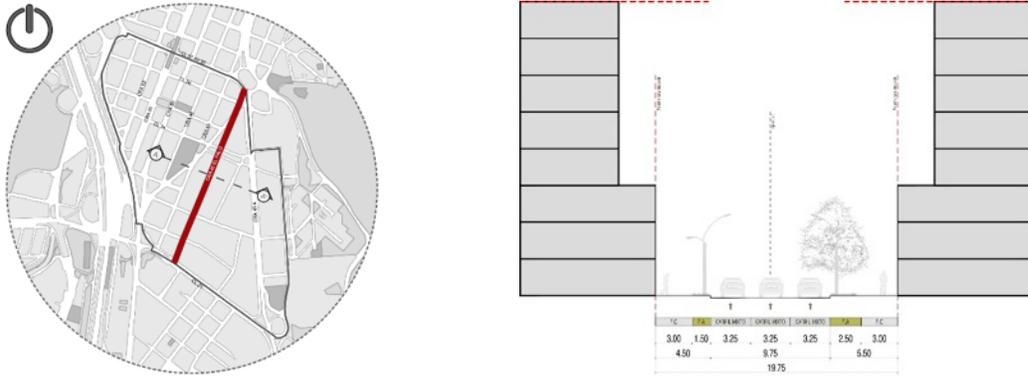
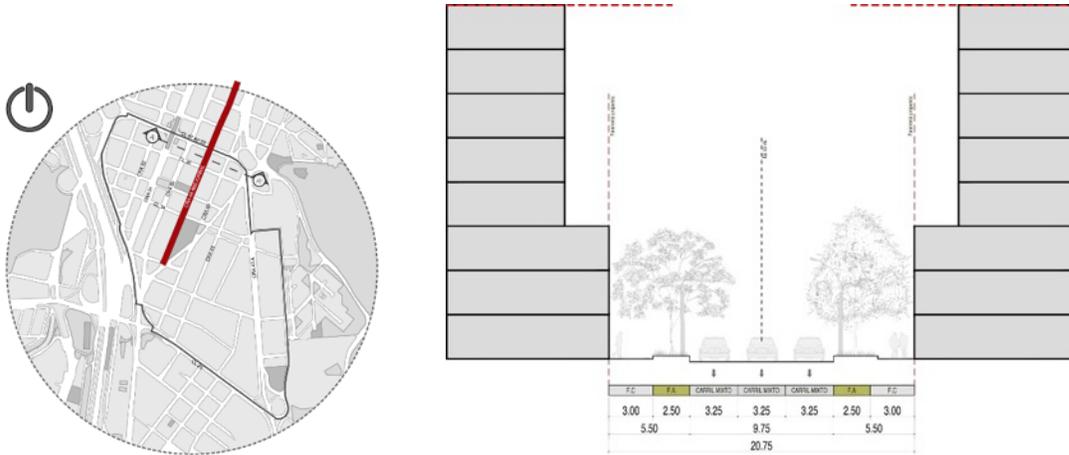


Gráfico 55 –Carrera 45 (El Palo) Entre Cl. 29 y Cl. 37.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

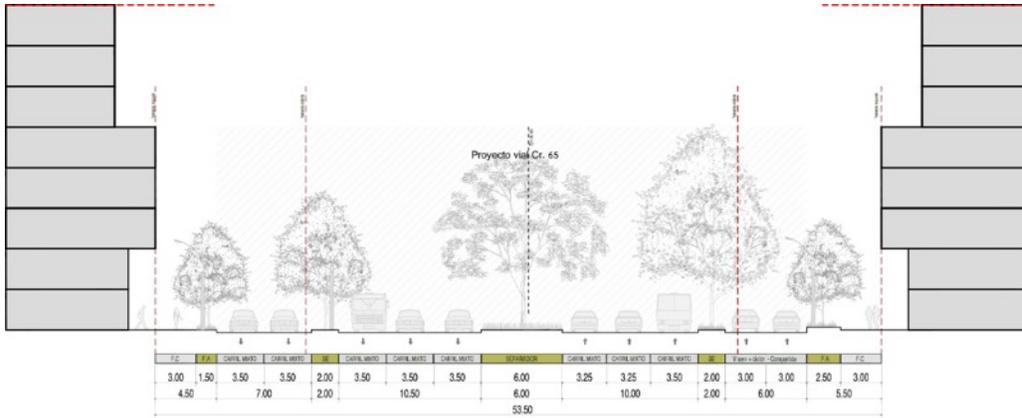
Gráfico 56 –Carrera 48 (Abejorral) entre Cl. 44 (San Juan) y Cl. 32.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 57 –Carrera 65 Entre Cl. 67 y Transversal 78.

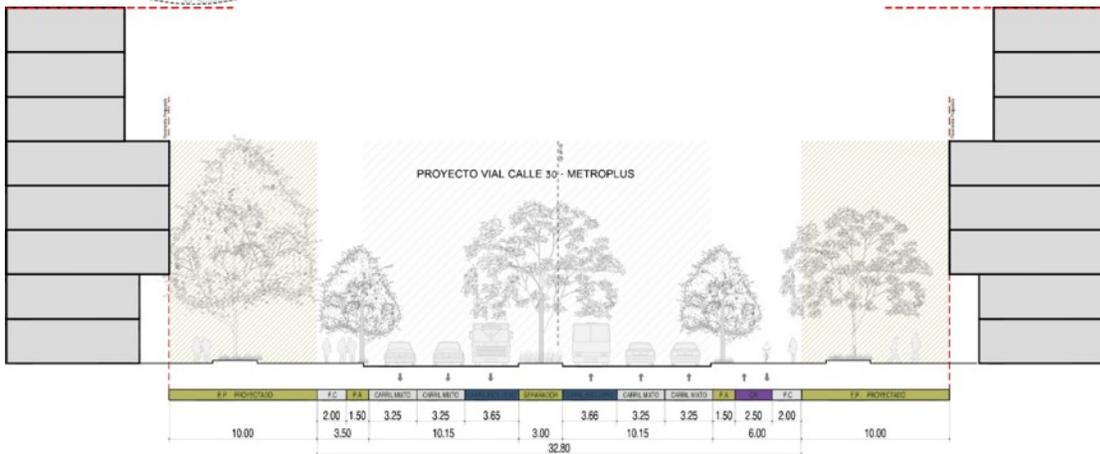




Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

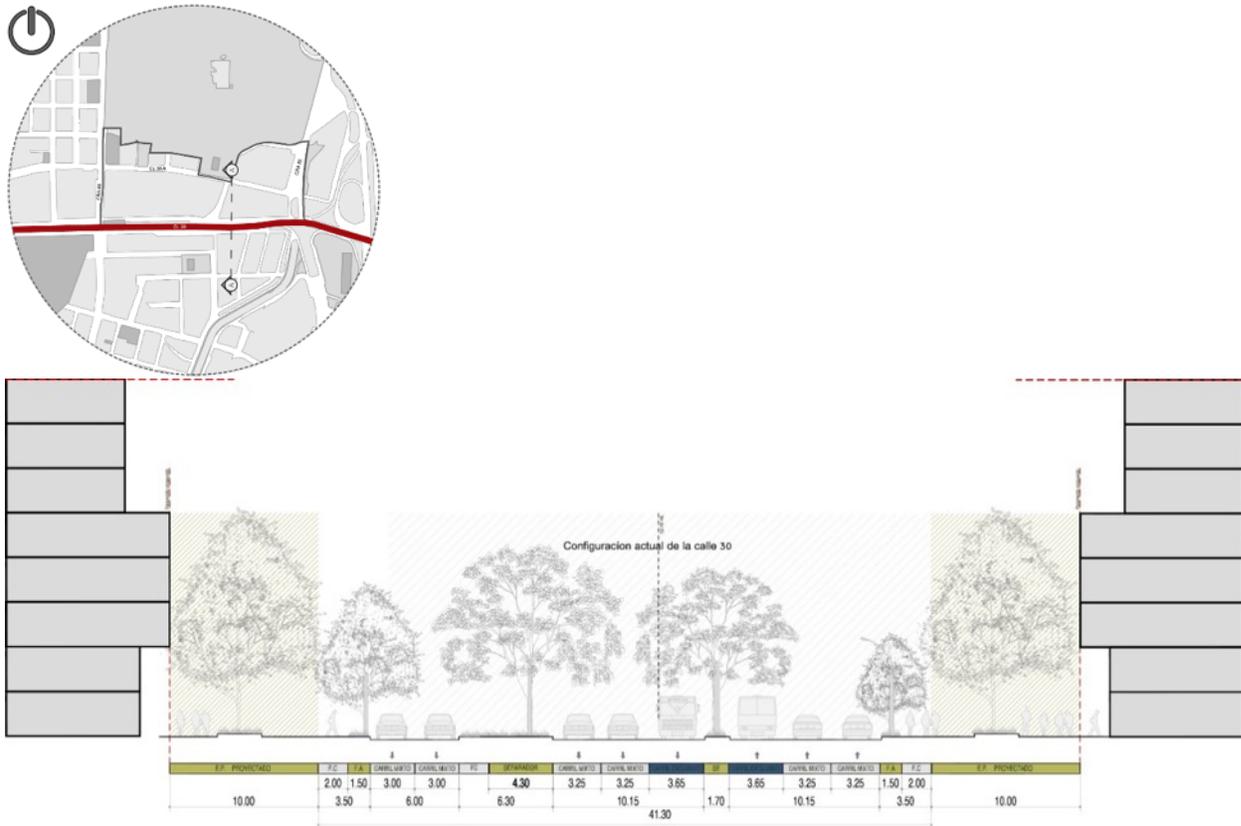
o **Vías Arterias y colectoras con espacio público adyacente**

Gráfico 58 –Calle 29 entre Cr. 48 (Av. Industriales) y Cr. 43 A (Av. El Poblado).



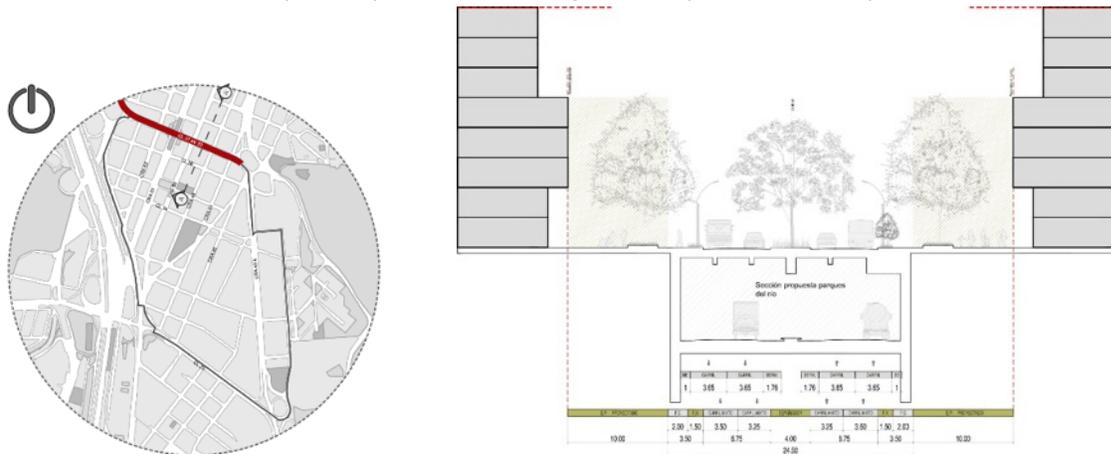
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 59 –Calle 30 entre Cr. 53 (Av. Guayabal) y Cr. 65.



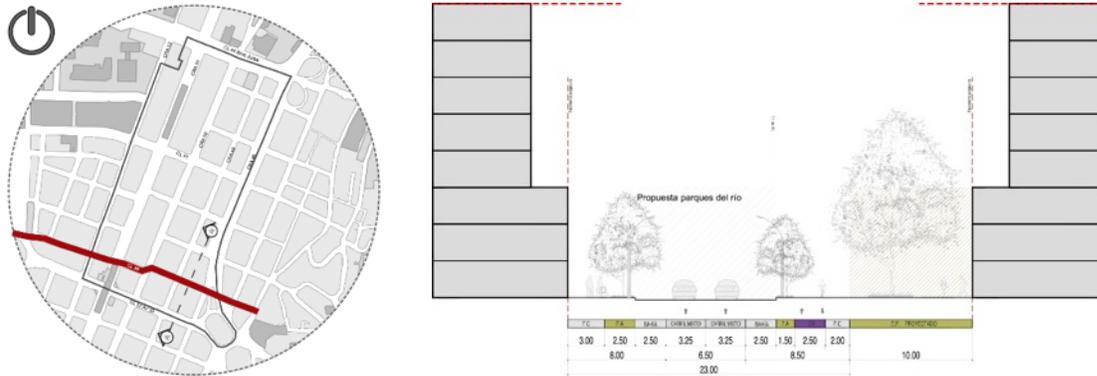
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 60 –Calle 37 (Av. 33) entre Cr. 43A y Cr. 55 (Av Ferrocarril).



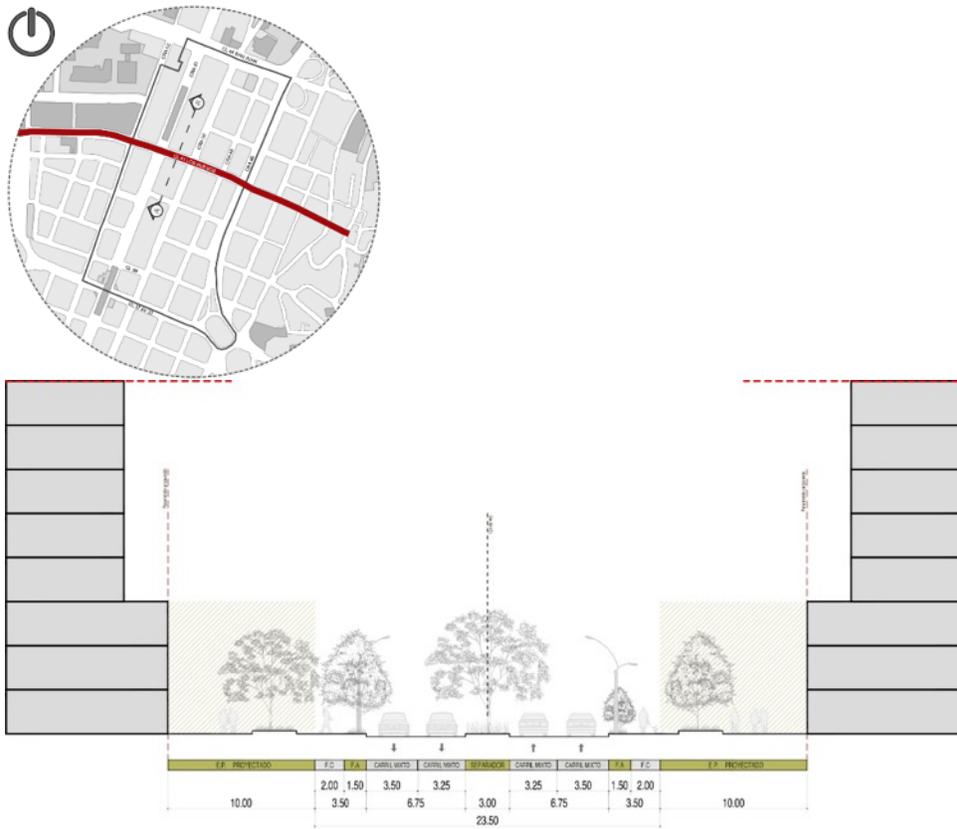
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 61 –Calle 38 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cr. 52 (Carabobo).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 62 –Calle 41 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cra 52 (Carabobo).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

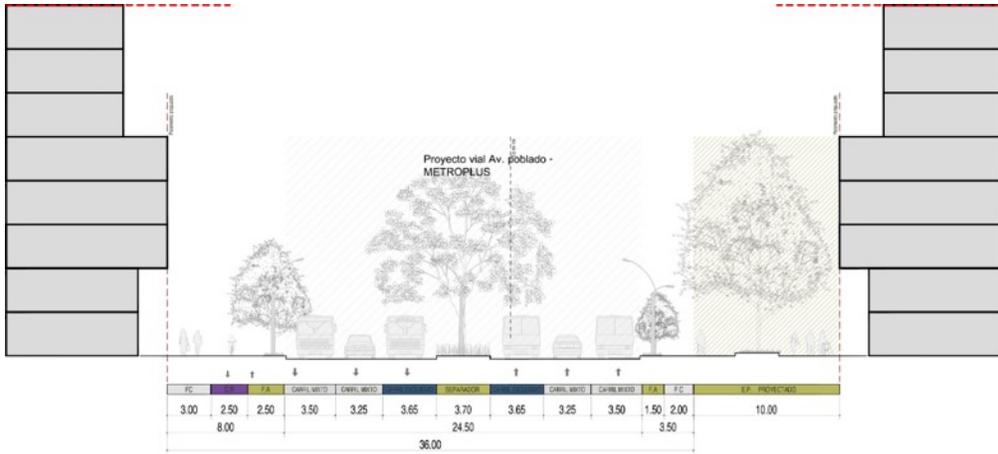
Gráfico 63 –Calle 44 (San Juan) entre Cr. 65 y Cr. 68 A.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

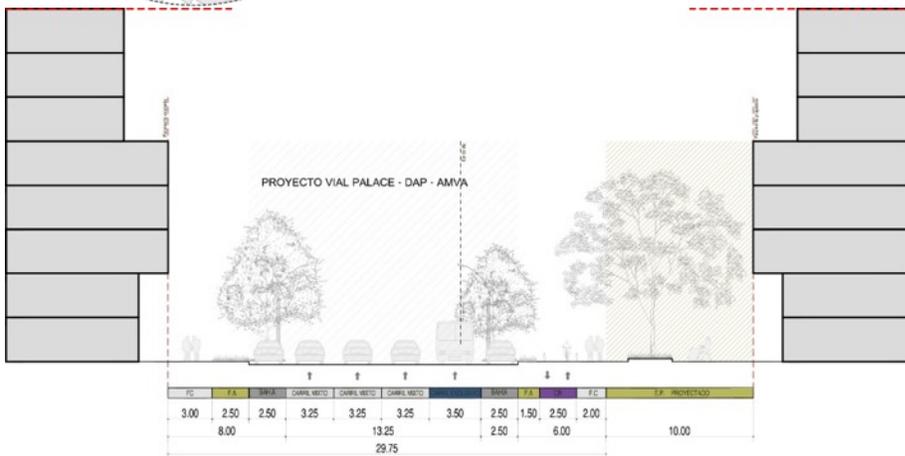
Gráfico 64 –Calle 44 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cra 52 – Carabobo.





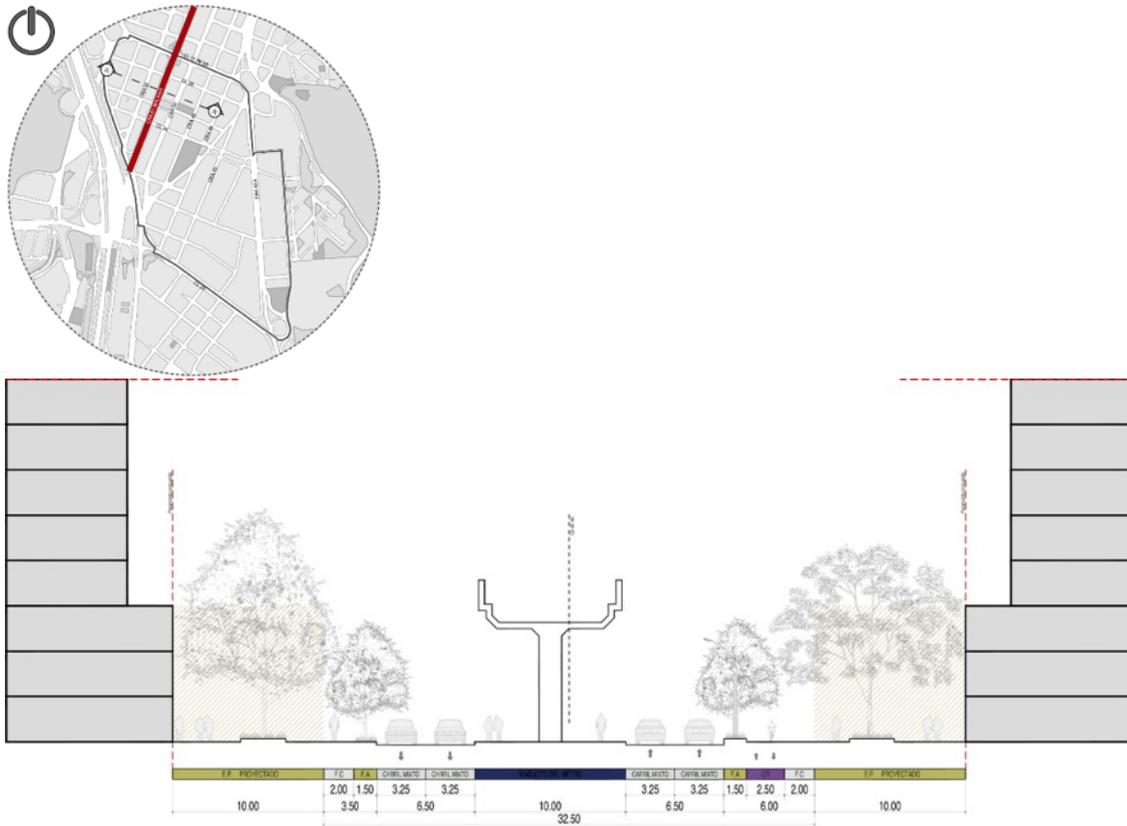
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 67 –Carrera 50 (Palacé) entre Cl. 44 (San Juan) y Cr. 49 (Av. Regional).



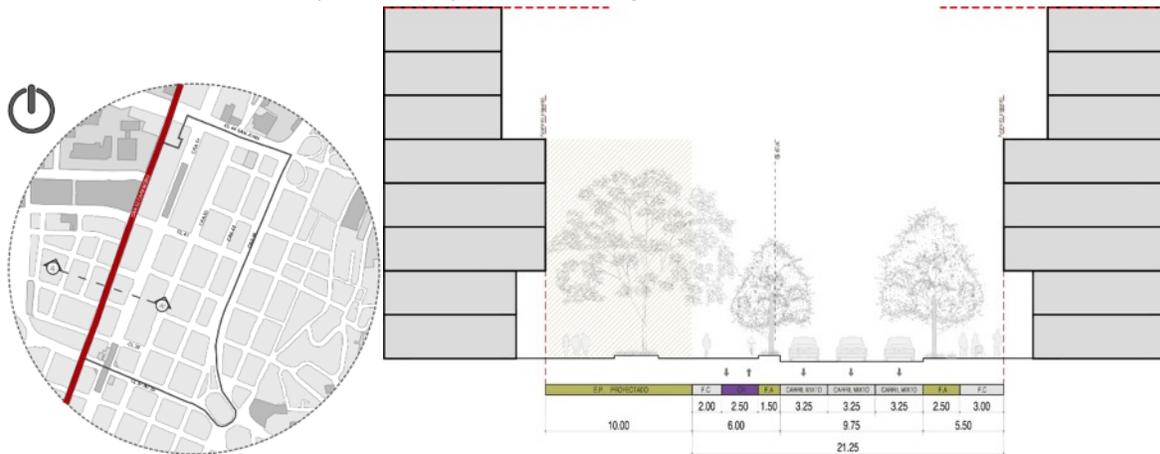
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 68 –Carrera 51 Bolivar entre CI 44 San Juan - Cr 49 Av. Regional.



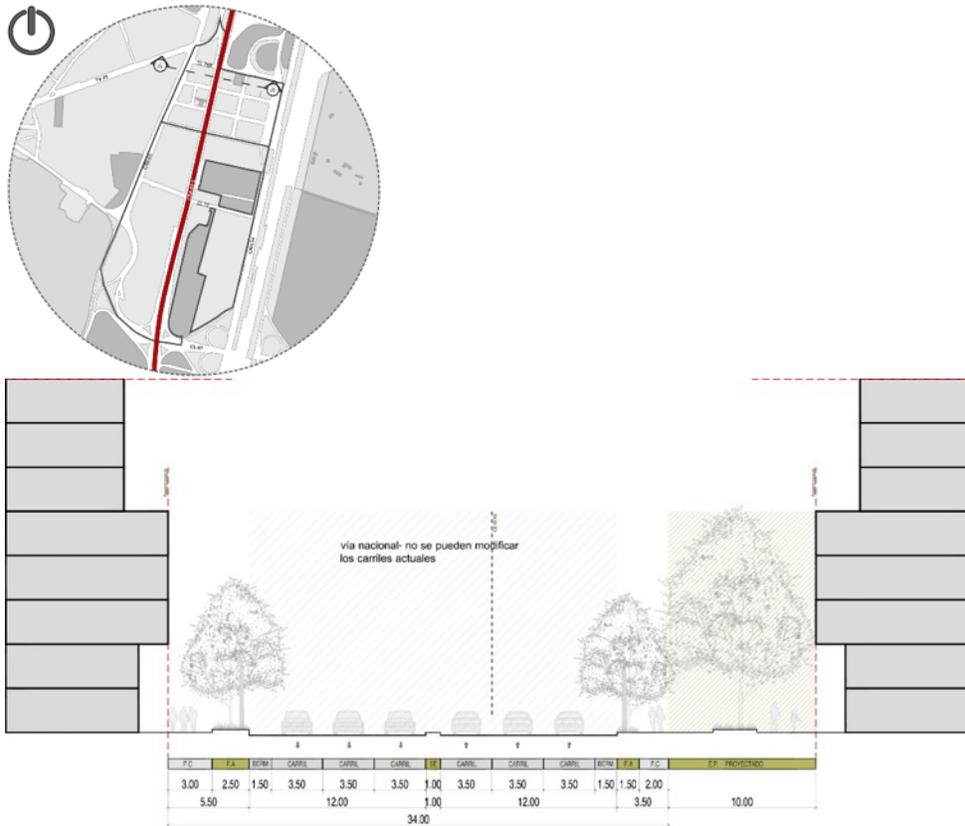
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 69 –Carrera 52 (Carabobo) entre Cr. 54 y CI. 44.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

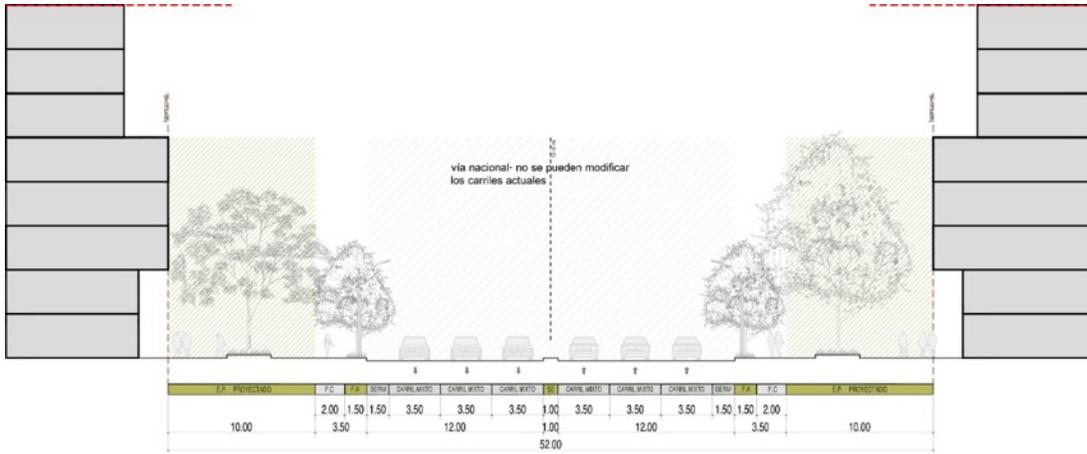
Gráfico 70 –Carrera 64C entre Cl. 75B y Cl. 78.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

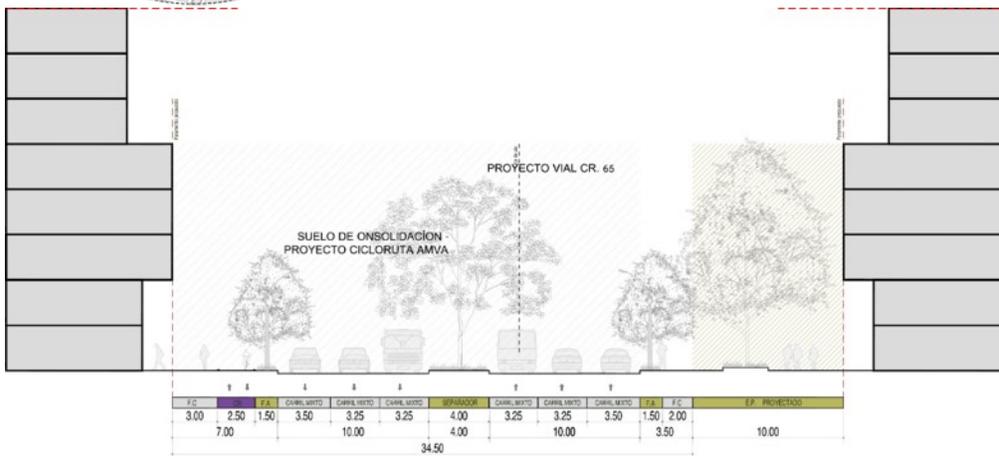
Gráfico 71 –Carrera 64C (Autopista Norte) entre Cl. 67 (Barranquilla) y Cl. 75 B.





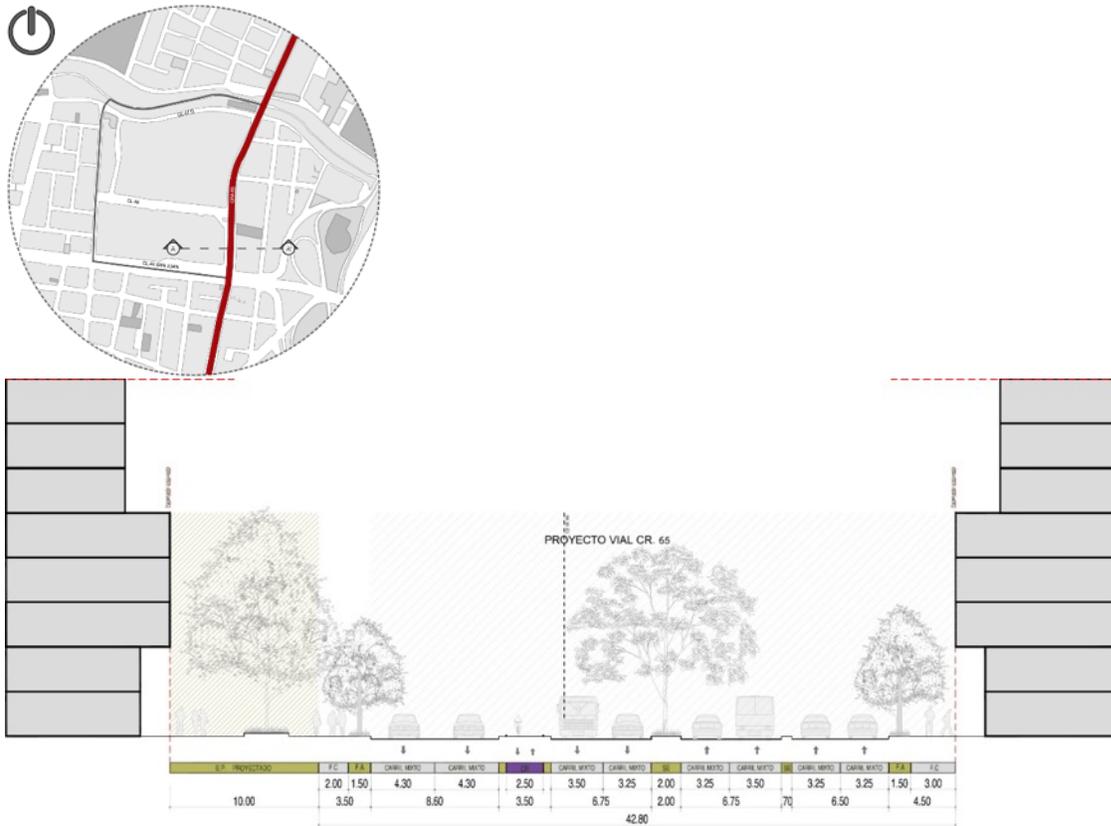
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 72 –Carrera 65 entre Cl. 30 y Cl. 31.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

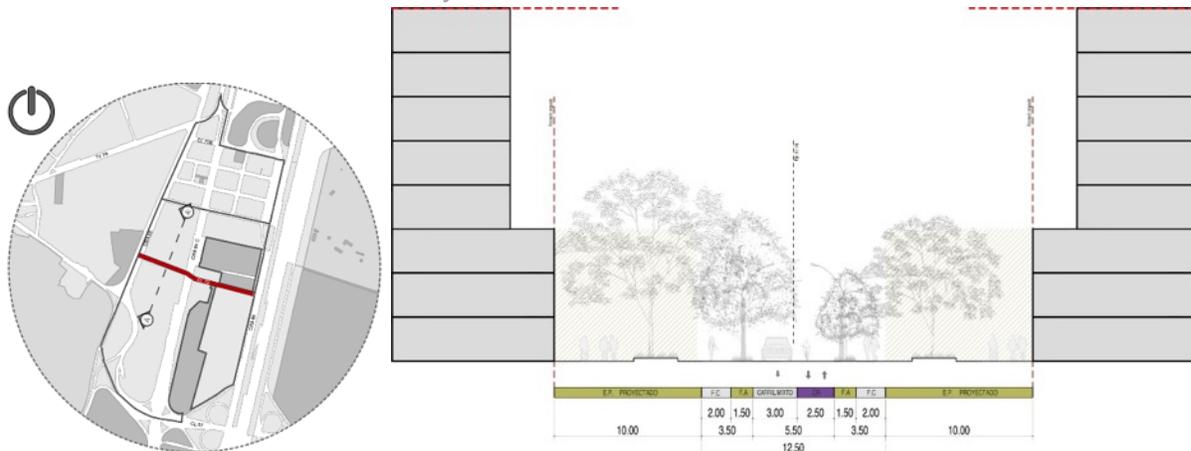
Gráfico 73 –Carrera 65 entre Cl. 44 y Cl. 47D.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

o **Con espacio público adyacente**

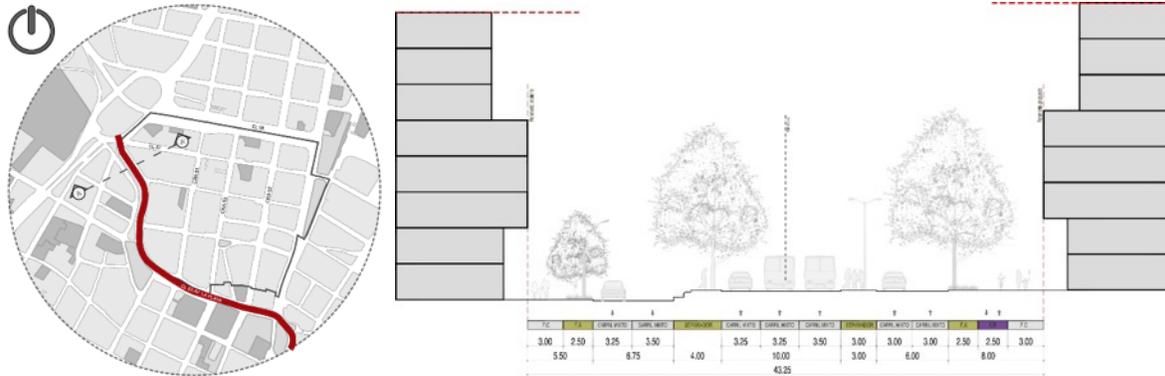
Gráfico 74 –Calle 72 entre Cr. 65 y Cr. 64C.



▪ **SUBZONA 3 CENTRO TRADICIONAL**

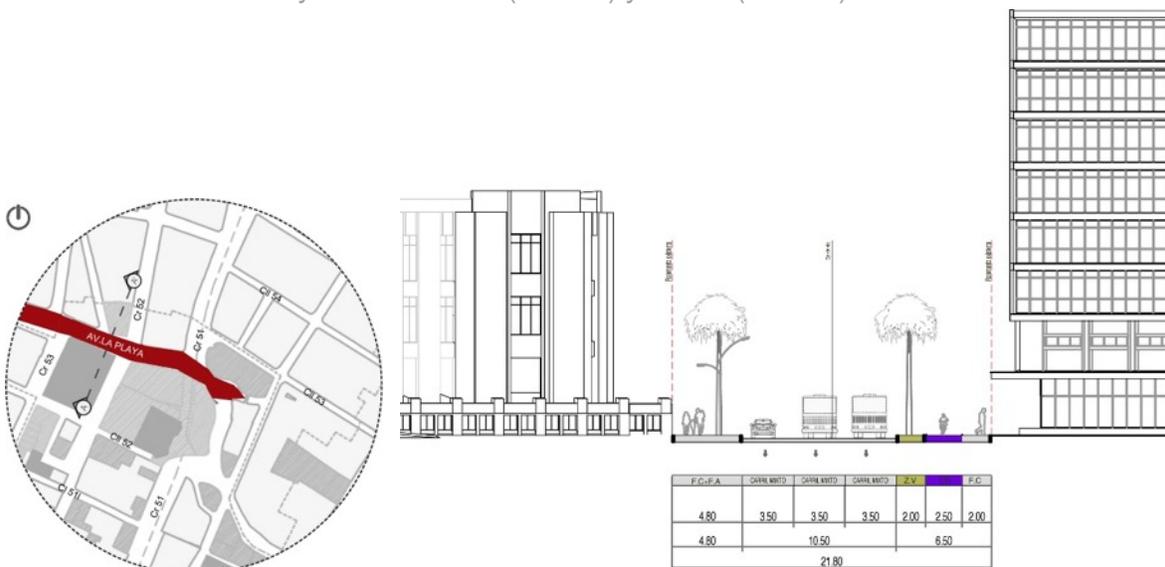
○ **Vías arterias y colectoras en tratamiento de renovación urbana**

Gráfico 75 –Av. La Playa entre Cl. 53 y Cr. 57 (Av. Ferrocarril).



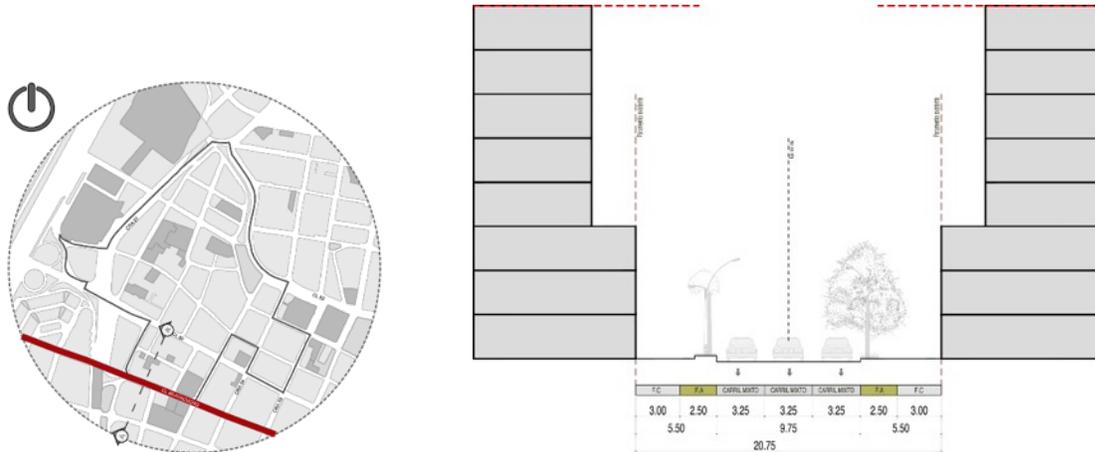
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 76 –Av. La Playa entre Cra 51 (Bolívar) y Cr. 54 (Cúcuta).



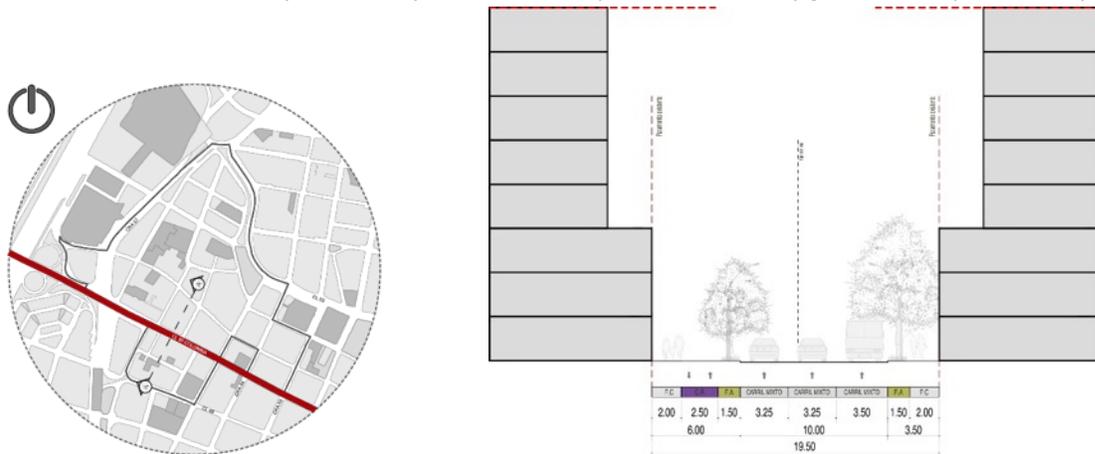
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 77 –Calle 49 (Ayacucho) entre Cr. 55 (Tenerife) y Cr. 56 B.



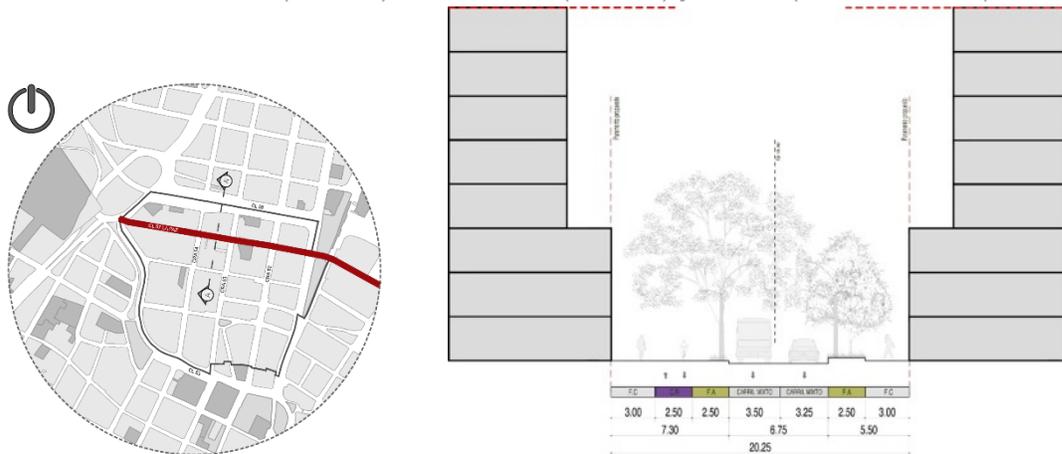
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 78 –Calle 50 (Colombia) entre Cr. 53 (Cundinamarca) y Cr. 56 A (Salamina).



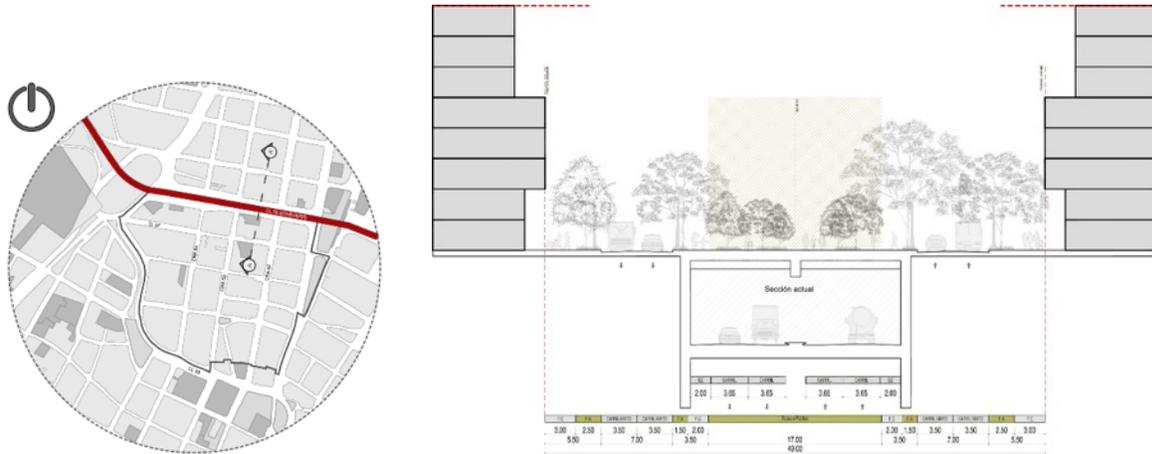
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 79 –Calle 57 (La Paz) entre Cr. 51 (Bolívar) y Cr. 57 (Av. Ferrocarril).



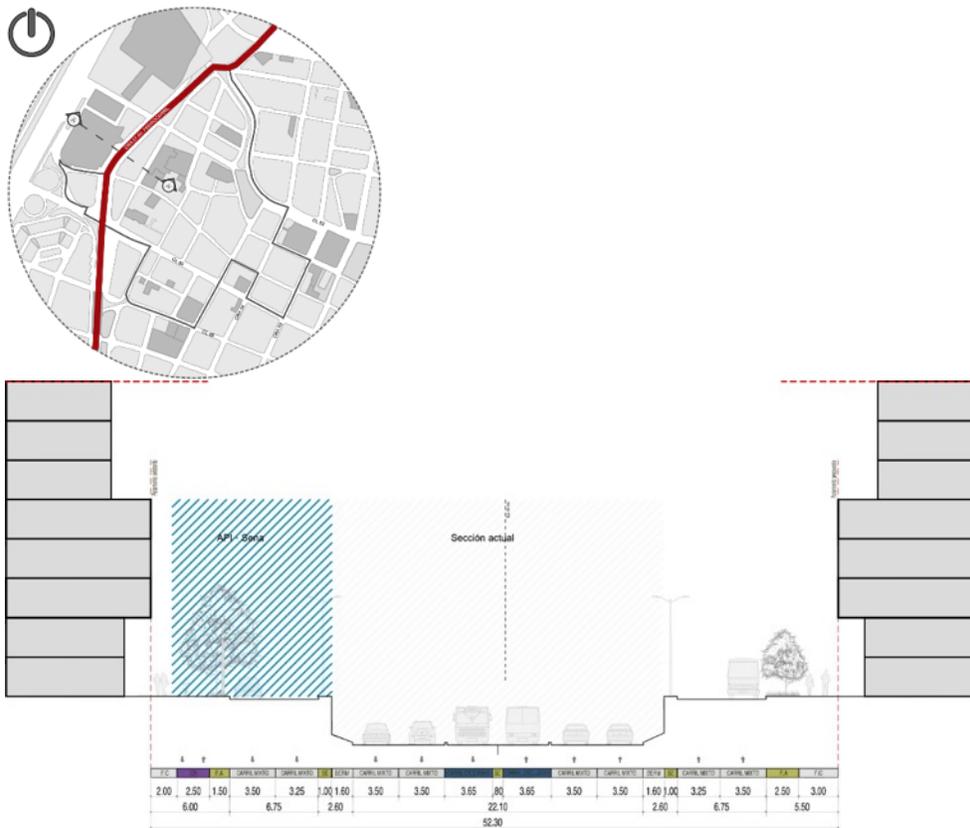
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 80 –Calle 58 - Echeverri entre Cra 51 - Bolivar y Cra 57 - Av. Ferrocarril.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

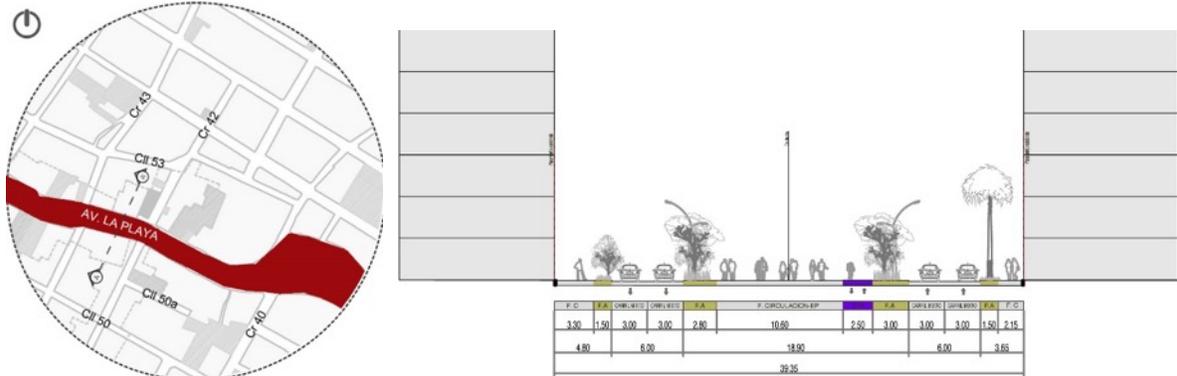
Gráfico 81 –Carrera 57 (Av. Ferrocarril) Entre Cl. 50 (Colombia) y Cl. 56 (Faciolince).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

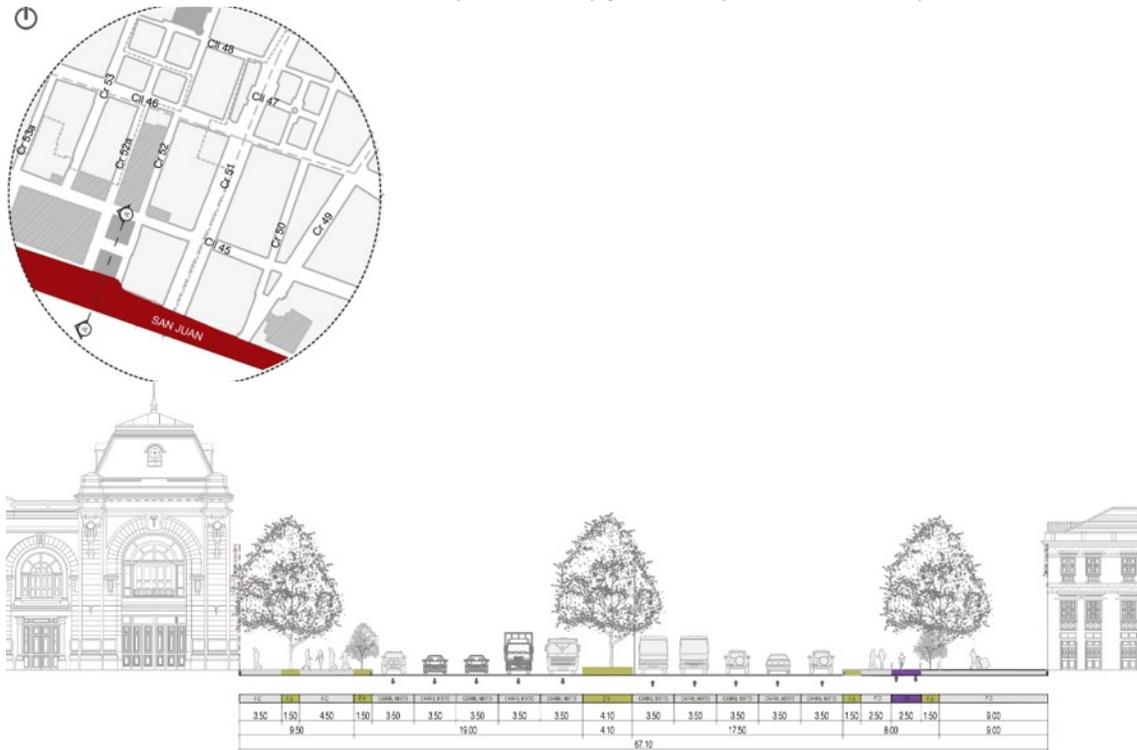
○ **Vías arterias y colectoras en tratamientos de conservación y consolidación**

Gráfico 82 – Av La Playa entre Cr. 40 y Cr. 43 40 (Girardot).



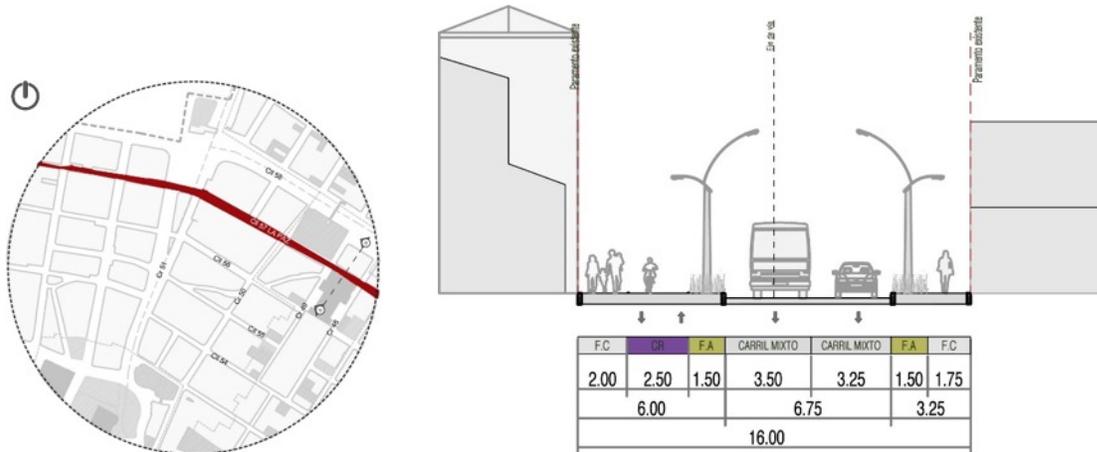
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 83 – Calle 44 entre Cra 52 (Carabobo) y Cr. 53 (Cundinamarca).



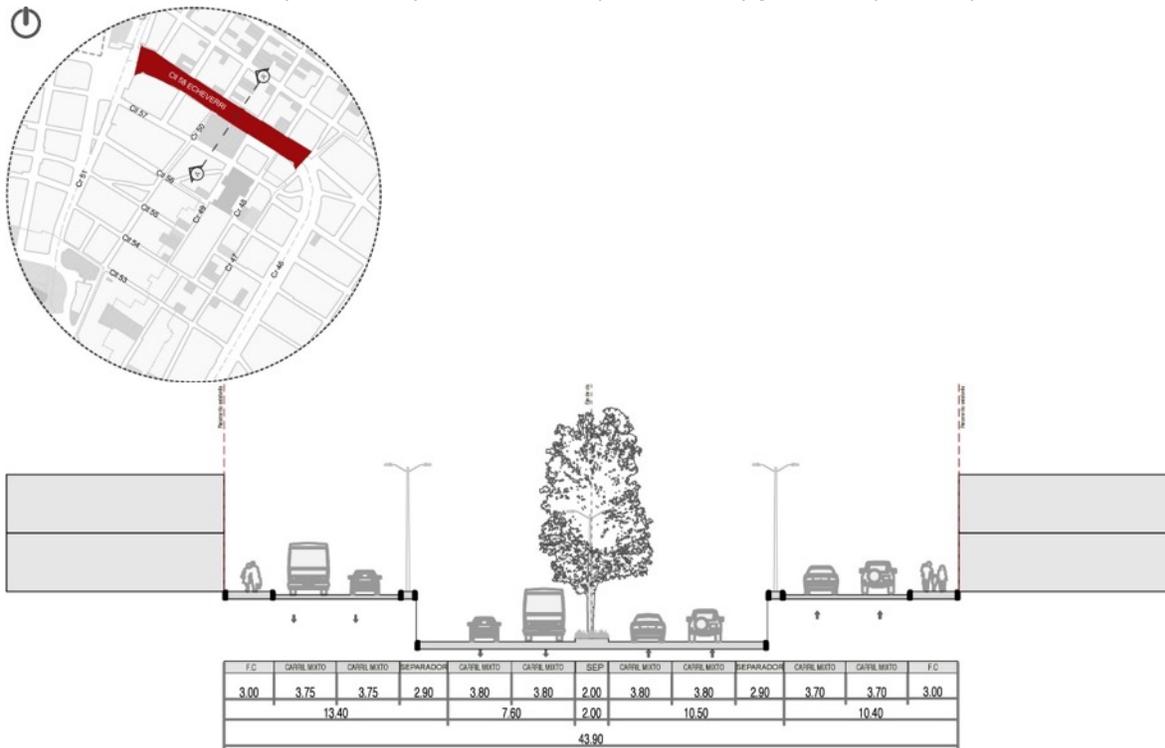
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 84 –Calle 57 (La Paz) entre Cr. 48 (Ecuador) y Cr. 51 (Bolívar).



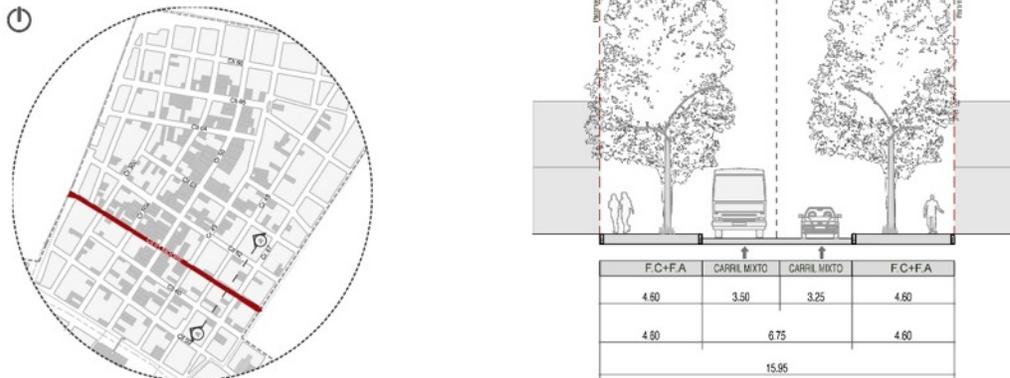
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 85 –Calle 58 (Echeverri) entre Cr. 49 (Venezuela) y Cr. 51 (Bolívar).



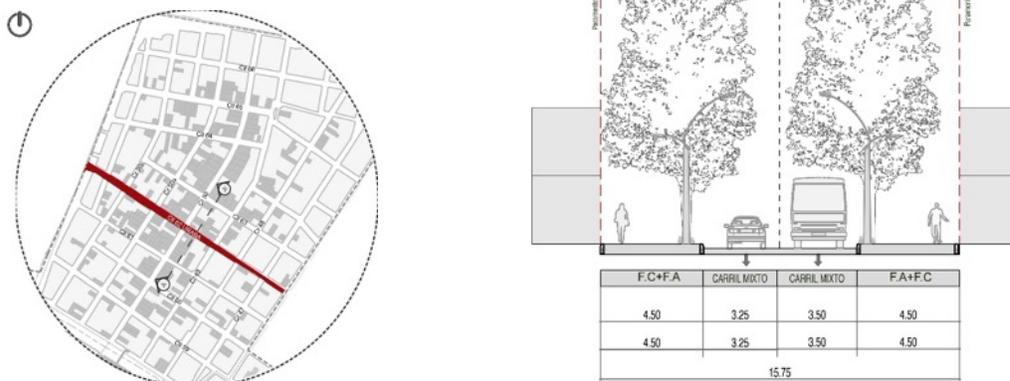
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 86 –Calle 61 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cr. 49 (Venezuela).



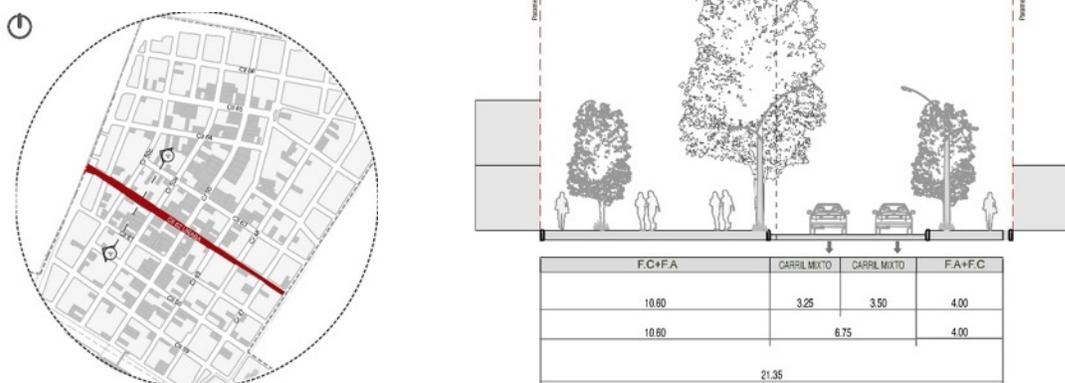
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 87 –Calle 62 entre Cr. 46 (Av. Oriental) y Cr. 50 A (Balboa).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 88 –Calle 62 entre Cr. 50 A (Balboa) y Cr. 50 C (Popayán).



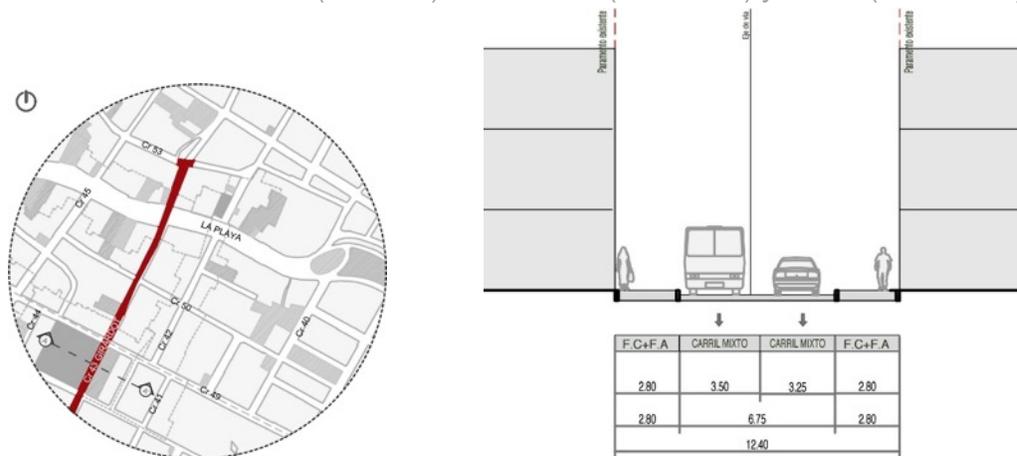
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 89 –Calle 67 (Barranquilla) entre Cr. 49 (Venezuela) y Cr. 50 A (Balboa).



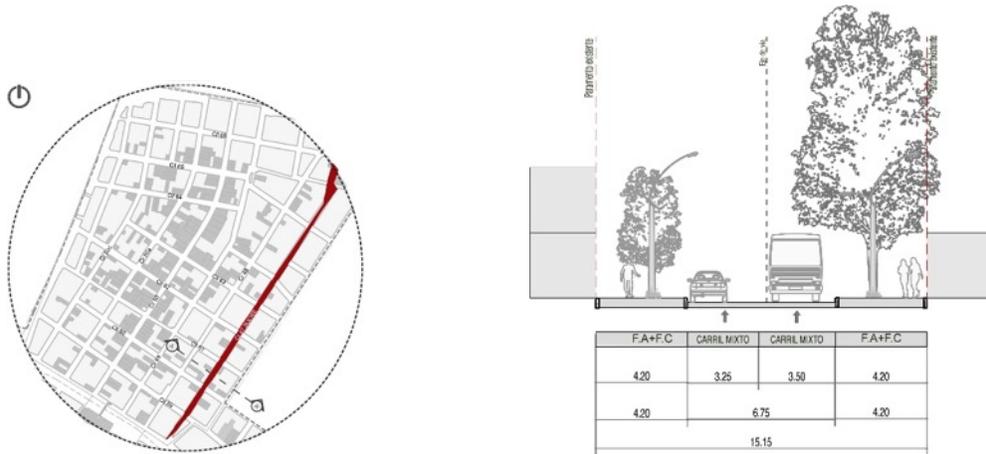
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 90 –Carrera 43 (Girardot) entre Cl. 48 (Pichincha) y Cl. 53 (Maracaibo).



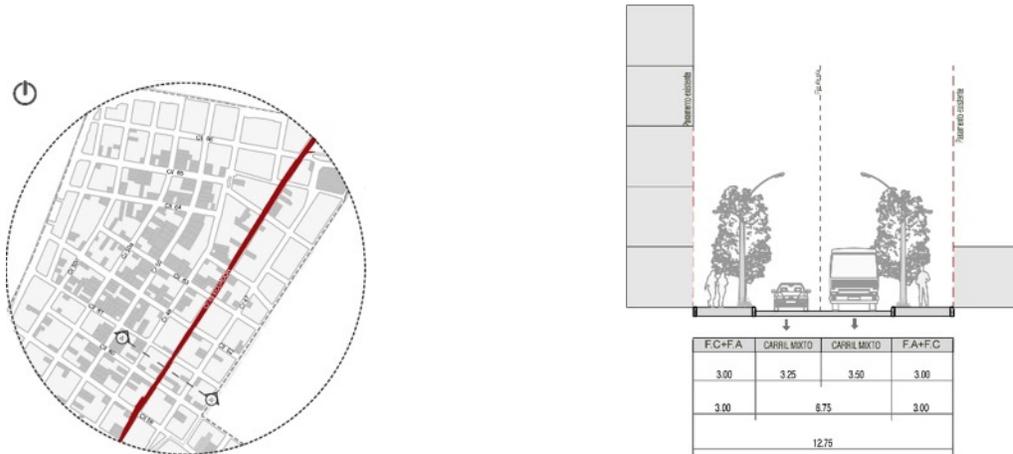
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 91 –Carrera 47 (Sucre) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Av. Manizales).



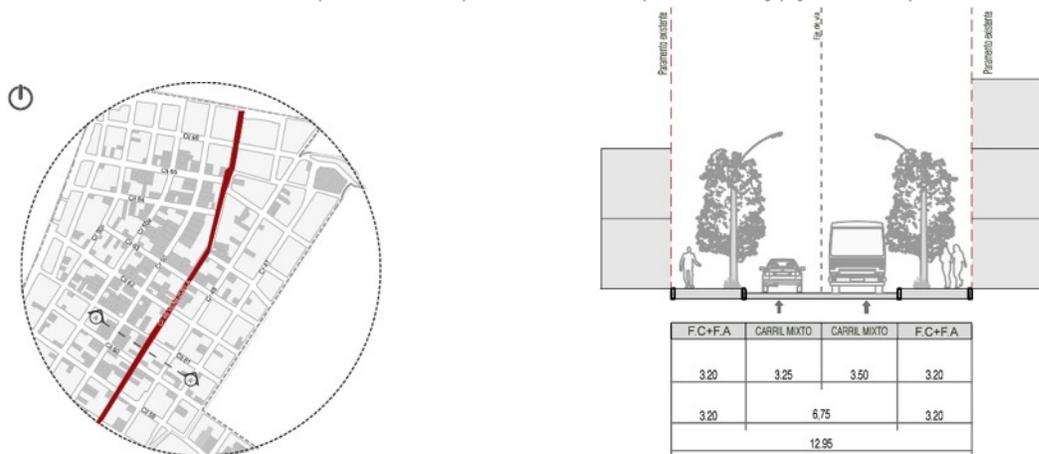
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 92 –Carrera 48 (Ecuador) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Manizales).



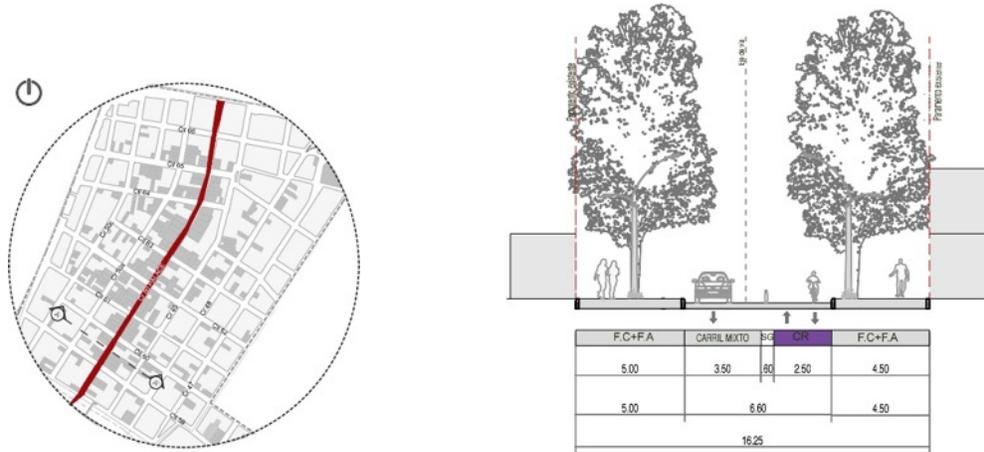
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 93 –Carrera 49 (Venezuela) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Manizales).



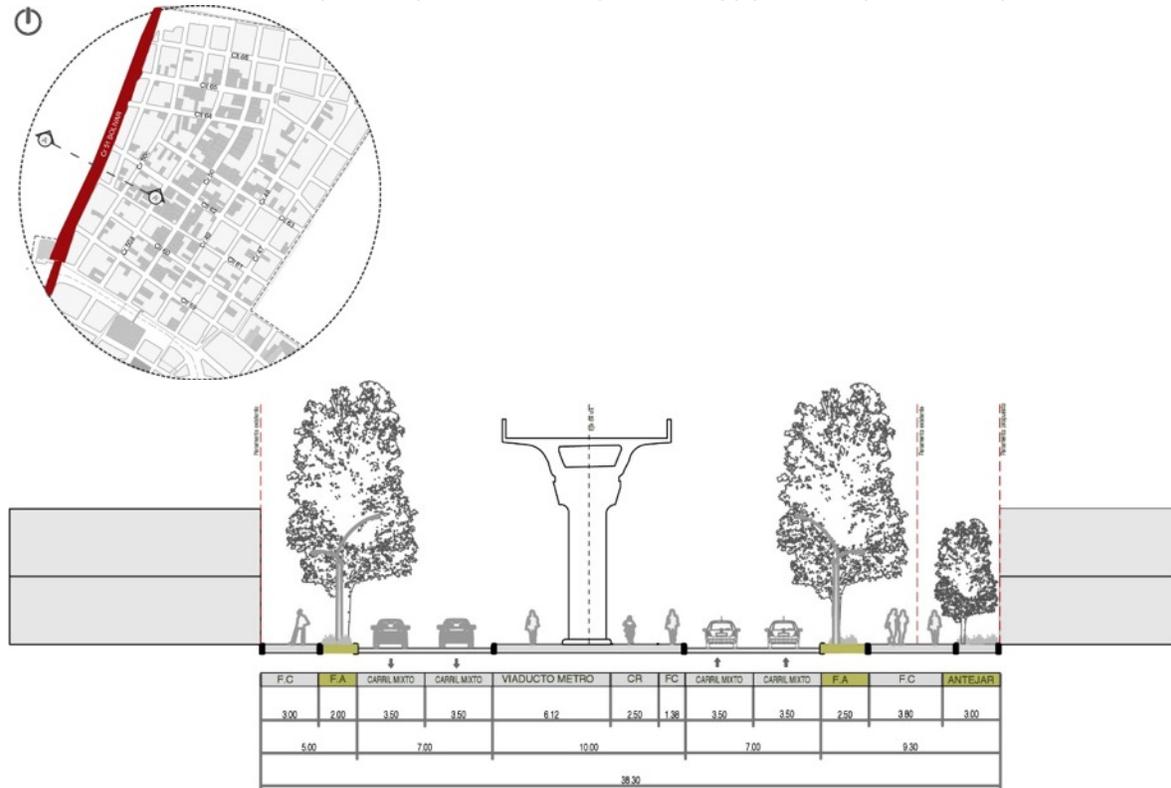
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 94 –Carrera 50 (Palacé) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 63 (Darién), y entre Cl. 65 (J. Robledo) y Cl 66 (Manizales).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

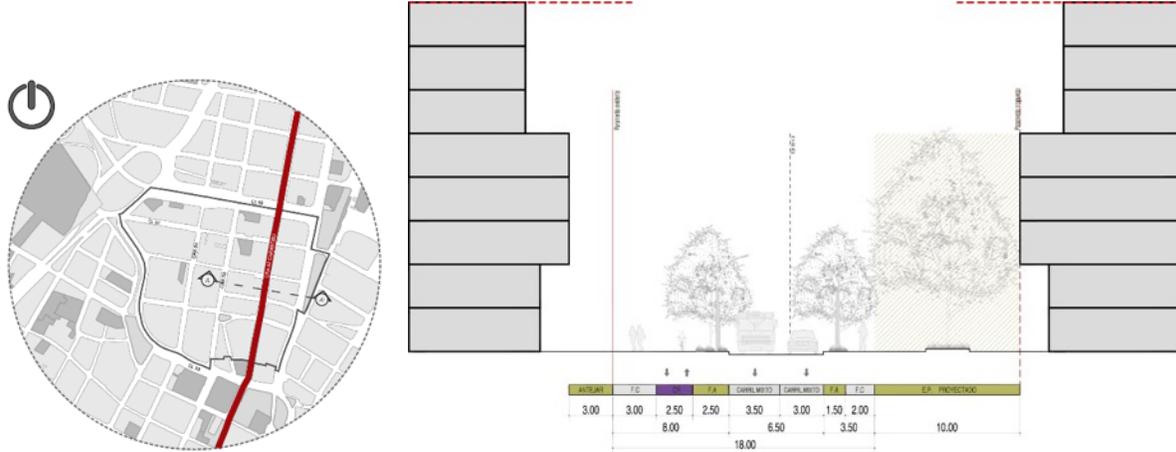
Gráfico 95 –Carrera 51 (Bolívar) entre Cl. 58 (Echeverry) y Cl. 66 (Manizales).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

○ **Vías arterias y colectoras con espacio público adyacente.**

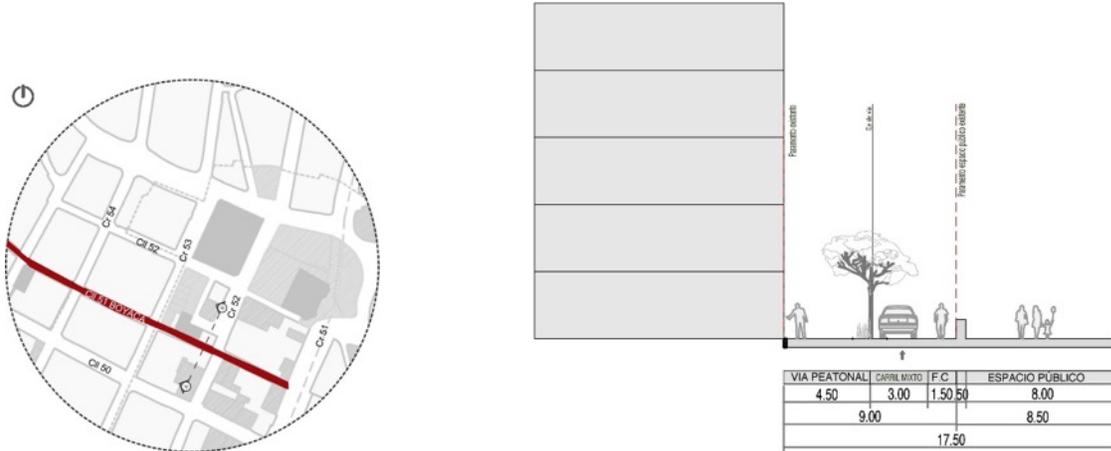
Gráfico 96 –Carrera 52 (Carabobo) entre Cl. 53 y Cl. 58 (Echeverri).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

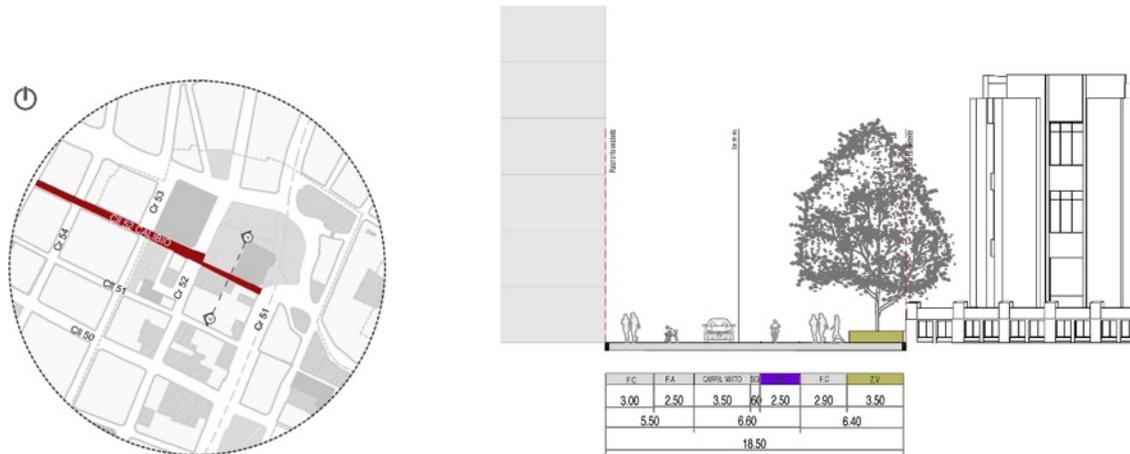
○ **Vías de servicio**

Gráfico 97 –Calle 51 (Boyacá) entre Cr. 52 (Carabobo) y Cr. 53 (Cundinamarca).



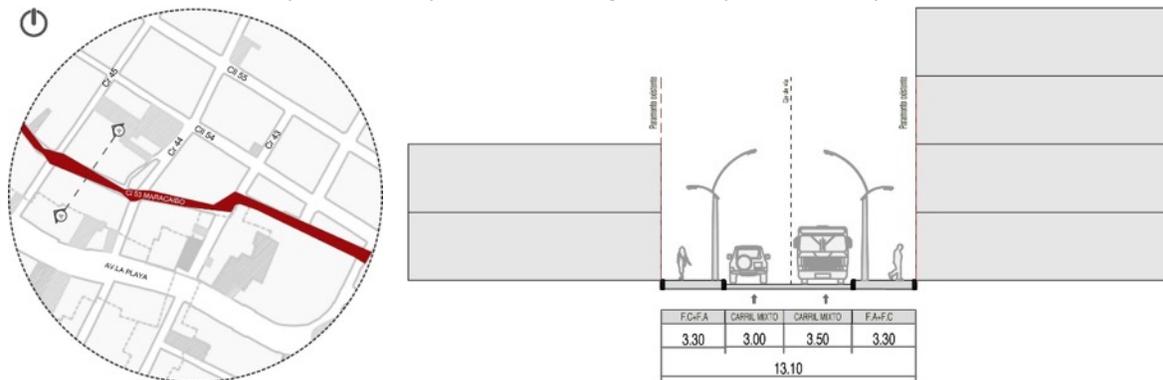
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 98 –Calle 52 (Calibío) entre Cr. 51 (Bolívar) y Cra. 52 (Carabobo).



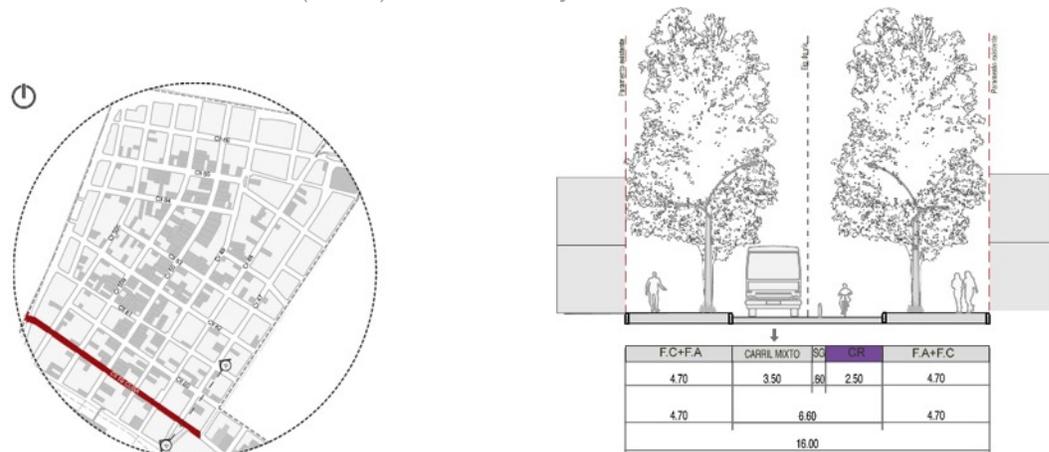
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 99 –Calle 53 (Maracaibo) entre Cr. 40 y Cr. 46 (Av.Oriental).



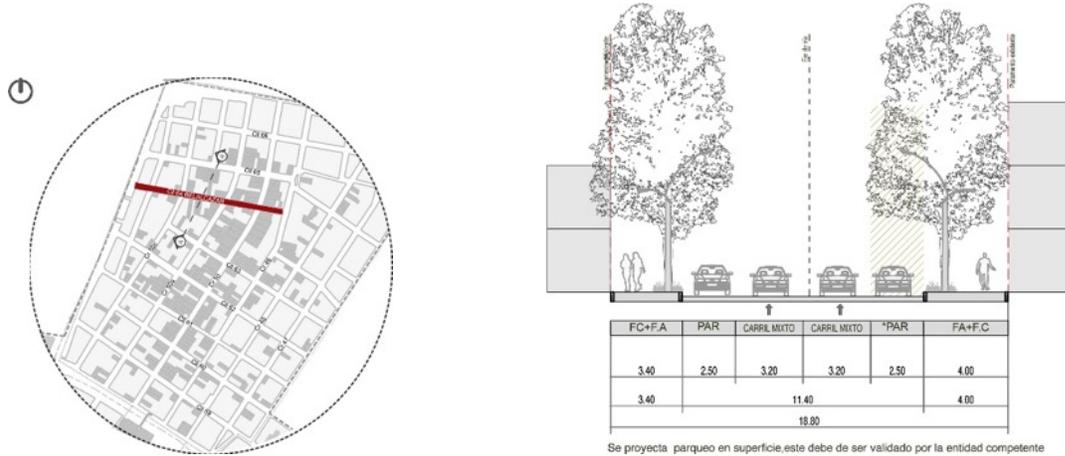
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 100 –Calle 59 (Cuba) entre Cr. 46 y Cr. 51 Bolívar.



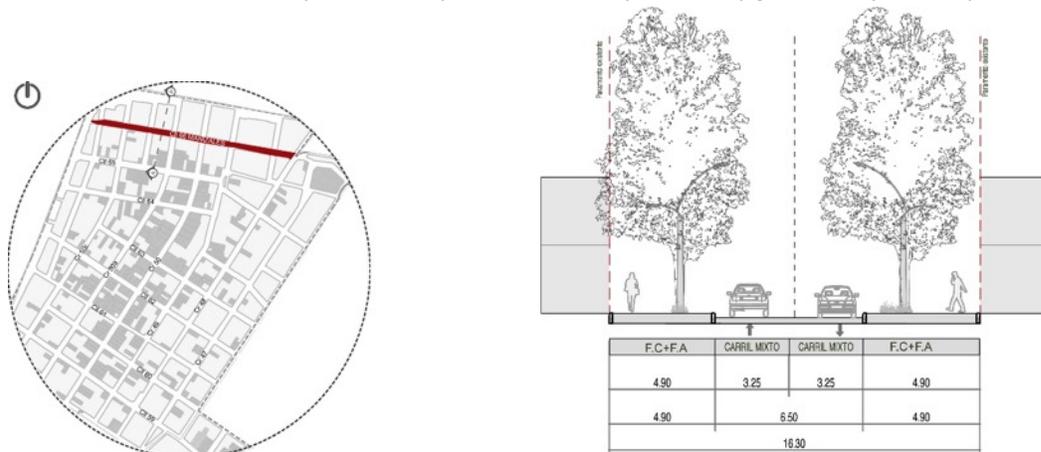
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 101 –Calle 64 (Belalcazar) entre Cr. 49 (Venezuela) y Cr. 51 (Bolívar).



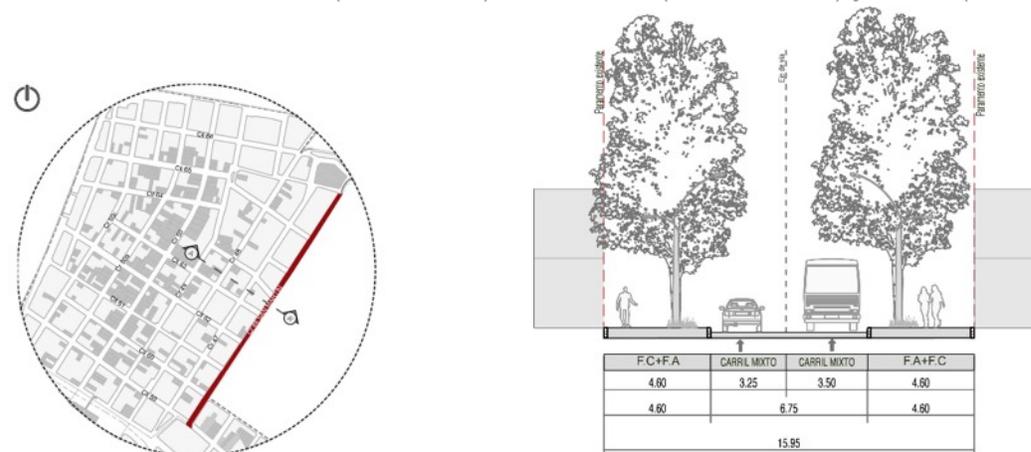
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 102 –Calle 66 (Manizales) entre Cr. 48 (Ecuador) y Cr. 51 (Bolívar).



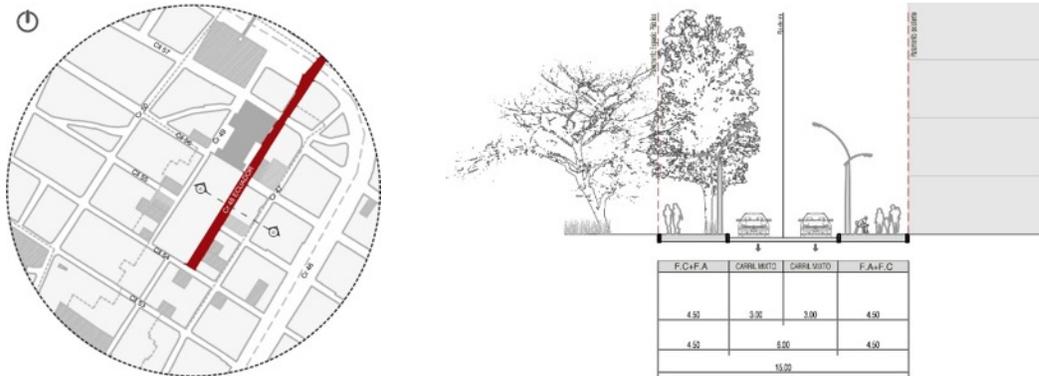
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 103 –Carrera 46 (San Martín) entre Cl. 58 (Av. Echeverri) y Cl. 66 (Manizales).



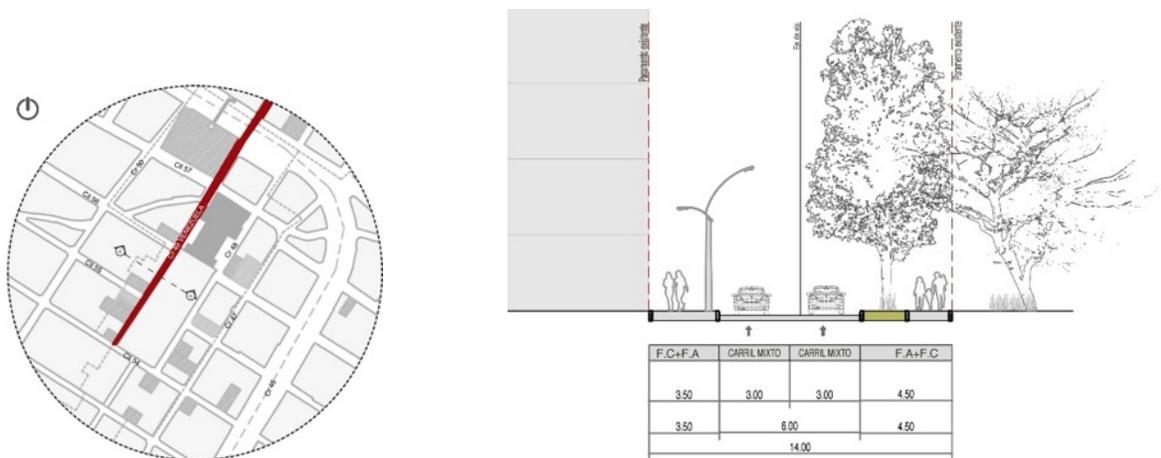
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 104 –Carrera 48 (Ecuador) entre Cl. 54 (Caracas) y Cl. 58 (Av.Echeverri).



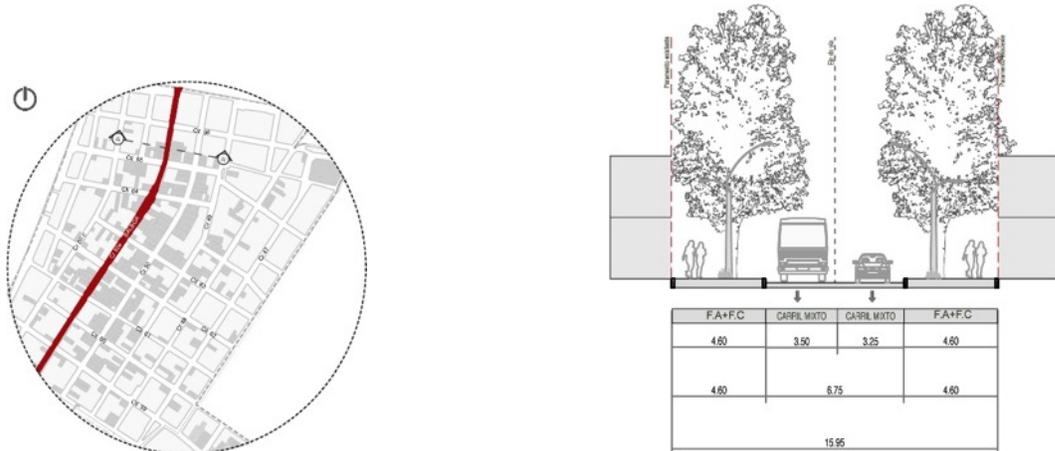
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 105 –Carrera 49 (Venezuela) entre Cl. 54 (Caracas) y Cl. 58 (Av.Echeverri).



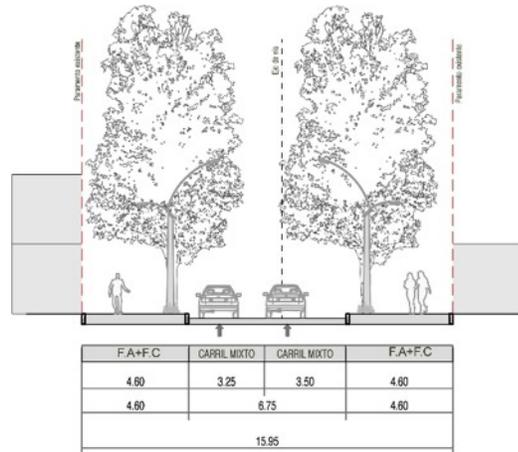
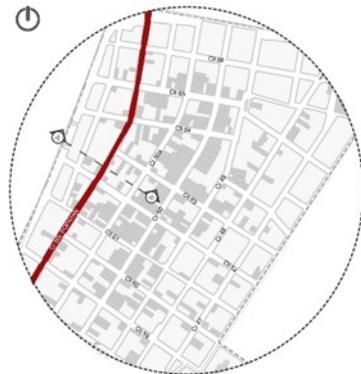
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 106 –Carrera 50A (Balboa) entre Cl. 58 (Av.Echeverri) y Cl. 66 (Manizales).



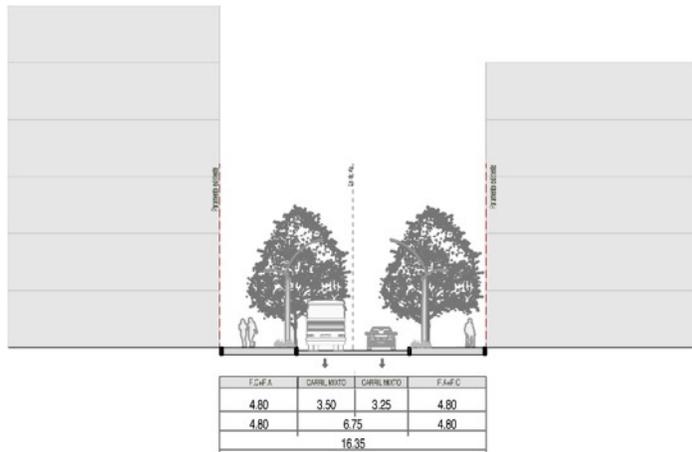
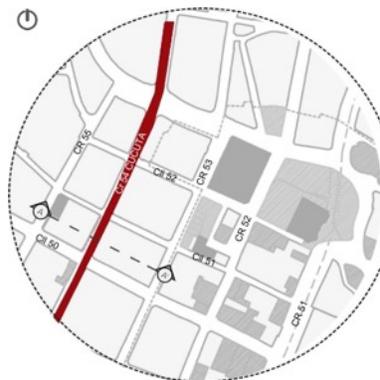
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 107 –Carrera 50C (Popayán) entre Cl. 58 (Av.Echeverri) y Cl. 66 (Manizales).



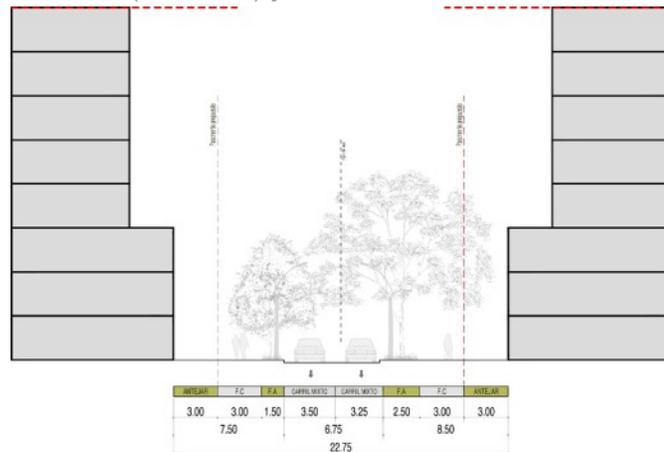
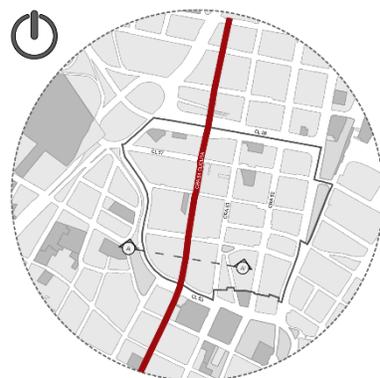
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 108 –Carrera 54 (Cúcuta) entre Cl. 45 y Cl. 53 (Av.Greiff).



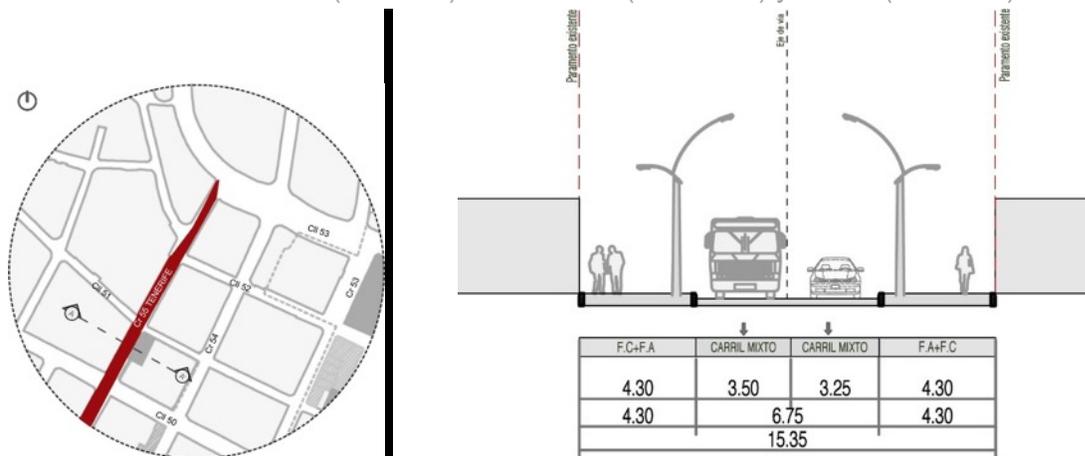
Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 109 –Carrera 54 (Cúcuta) entre Cl. 53 (Av.Greiff) y Cl. 58.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

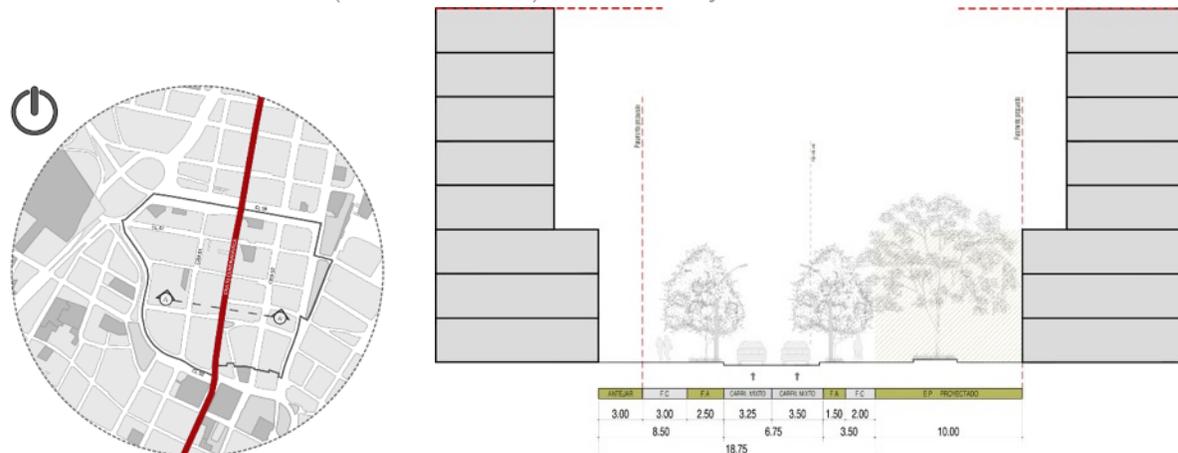
Gráfico 110 –Carrera 55 (Tenerife) entre Cl. 50 (Colombia) y Cl. 53 (Av.Greiff).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

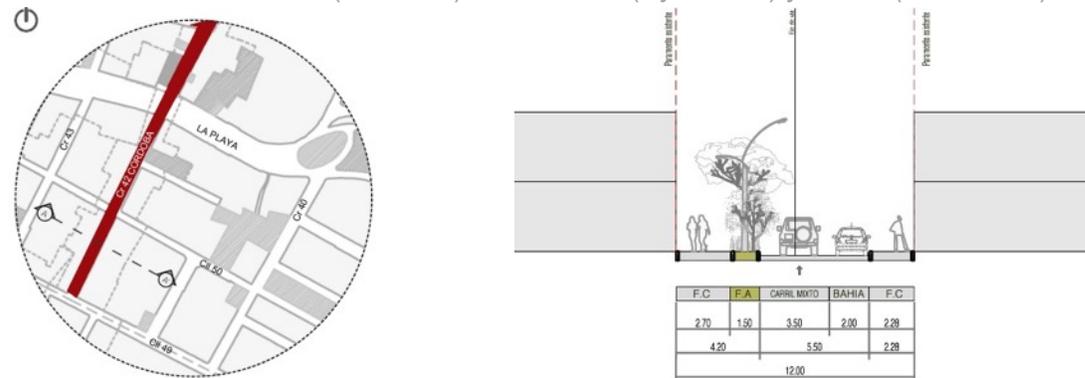
o **Vías de servicio con espacio público adyacente**

Gráfico 111 –Carrera 53 (Cundinamarca) entre Cl. 53 y Cl. 58.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

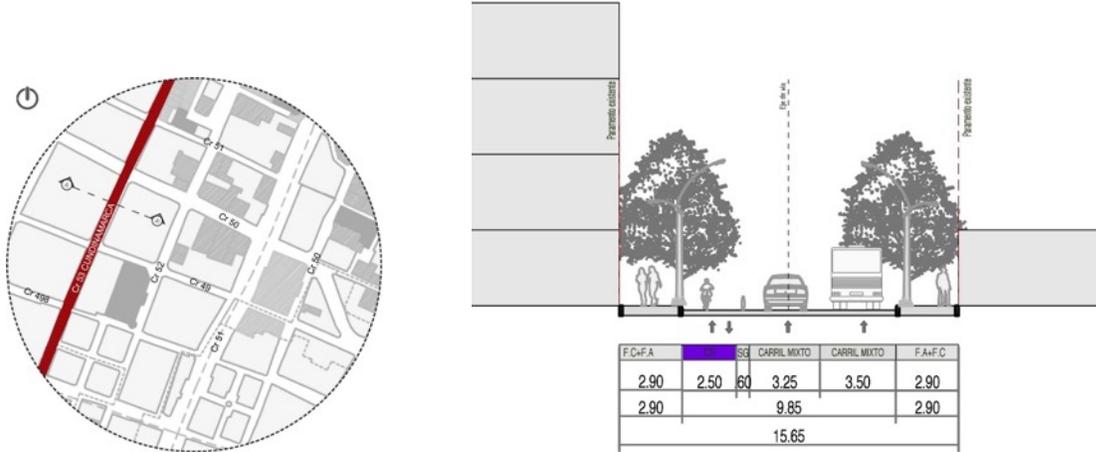
Gráfico 112 –Carrera 42 (Córdoba) entre Cl. 49 (Ayacucho) y Cl. 53 (Maracaibo).



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

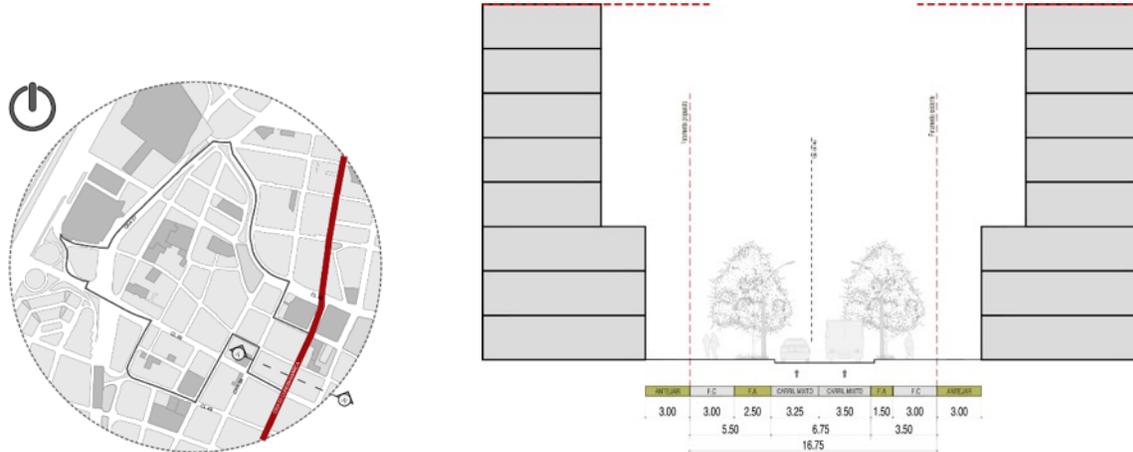
○ **Vías de servicio con ciclorruta**

Gráfico 113 –Carrera 53 (Cundinamarca) entre Cl. 45 (Amador) y Cl. 50.



Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

Gráfico 114 –Carrera 53 (Cundinamarca) entre Cl. 50 y Cl. 52.

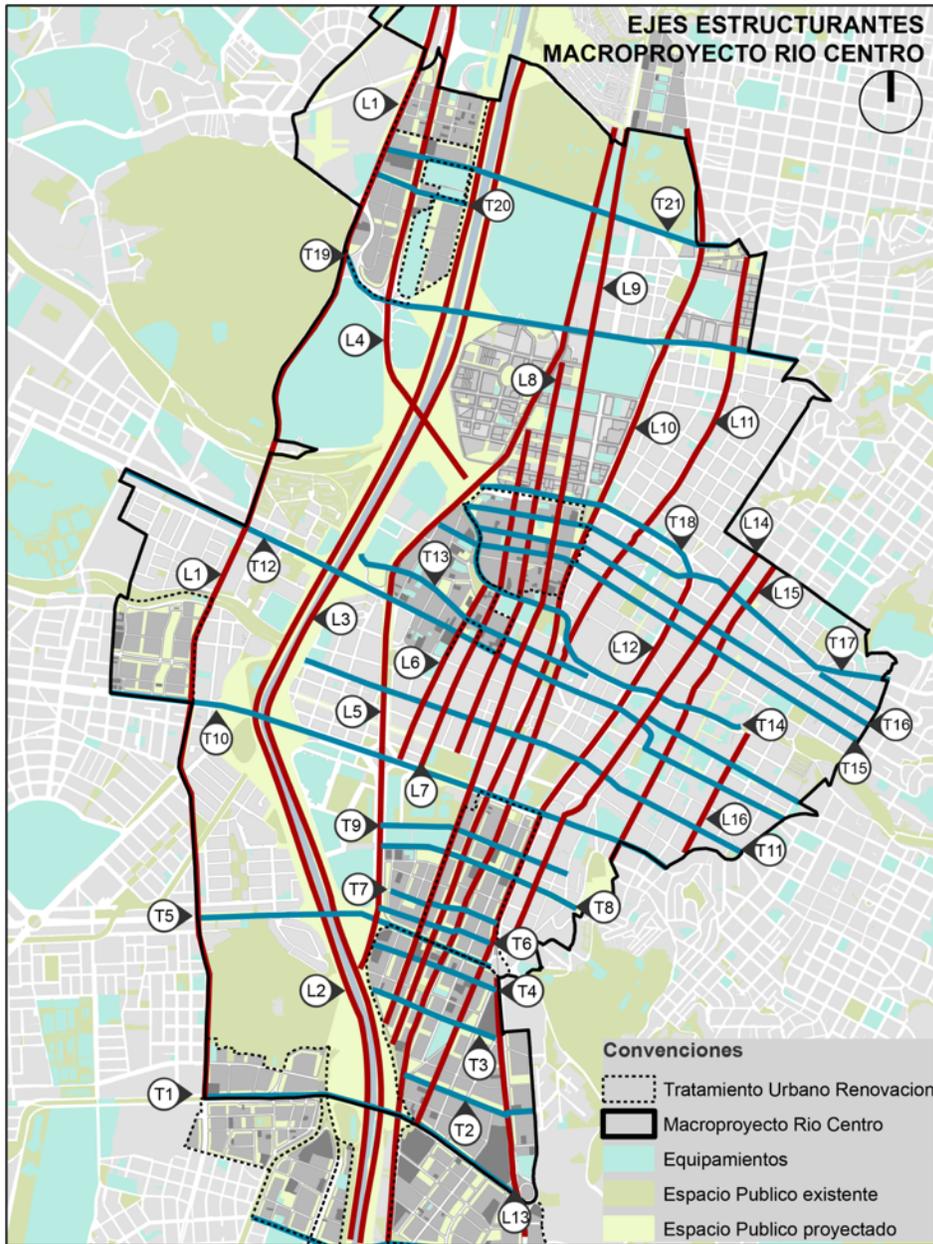


Fuente: Departamento administrativo de Planeación – DAP - 2015

5.1.3.5.11 EJES VIALES ESTRUCTURANTES EN EL MACRO DEL RIO CENTRO

Dentro del proceso de revisión se evidenció la necesidad de aclarar los planos y tablas que identifican los ejes estructurantes para facilitar su identificación. A continuación, se presentan:

Gráfico 115 –Ejes Estructurantes Macroproyecto Río Centro.



5.1.3.5.12 EJES VIALES ESTRUCTURANTES

Para la aplicación de la presente Norma Volumétrica, Específica y del Perfil Urbano General, se consideran ejes viales estructurantes del Macroproyecto Río Centro los que se evidencian en la siguiente tabla, haciendo la precisión que se entienden como Ejes Estructurantes Longitudinales aquellos que discurren en sentido Norte-Sur (carreras), y los Ejes Estructurantes Transversales aquellos que discurren en sentido Oriente-Occidente (calles).

Tabla 56. Ejes viales estructurantes del Macroproyecto Río Centro

TIPO DE EJE	SUBZONA	CÓDIGO DE EJE	NOMENCLATURA	DENOMINACIÓN	TRAMO	JERARQUÍA VIAL SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LONGITUDINAL	1 Y 3	L1	La 65			
		L2	Autopista Sur			
		L3	Avenida Regional			
		L4	Carrera 64			
		L5	Avenida Ferrocarril			
		L6	Tenerife			
		L7	Cúcuta			
		L8	Cundinamarca			
		L9	Carabobo			
		L10	Bolívar			
		L11	Palace			
		L12	Avenida Oriental			
		L13	Avenida Poblado			
		L14	El Palo			
		L15	Pichincha			
		L16	Giraldo			
	2	L1	Carrera 57	Sistema Vial del Río	Entre Calles 58 y 78	Vía Travesía, Vía Arteria y Vía de Servicio
		L2	Carrera 56	Faciolince	Entre Calles 60 y 67	Vía de Servicio
		L3	Carrera 55	Avenida del Ferrocarril	Entre Calles 59 y 67	Vía Arteria
			Carrera 53	Cundinamarca	Entre Calles 67 y 77	Vía Arteria
		L4	Carrera 52	Carabobo	Entre Calles 58 y 77	Vía Arteria
L5		Carrera 51D	Juan del Corral	Entre Calles 58 y 78	Vía de Servicio	
L6		Carrera 51	Bolívar	Entre Calle 57 y 78	Vía Arteria	
L7	Carrera 50	Cartagena	Entre Calles 67 y 72A	Vía Colectora		
TRANSVERSAL	1 Y 3	T1	Calle 30			
		T2	Calle 31			
		T3	Calle 34			
		T4	Calle 36			
		T5	Avenida 33			
		T6	Calle 38			
		T7	Calle 39			
		T8	Los Huesos			
		T9	Quito			
		T10	Avenida San Juan			
		T11	Maturín			
		T12	Avenida Colombia			
		T13	Boyacá			

TIPO DE EJE	SUBZONA	CÓDIGO DE EJE	NOMENCLATURA	DENOMINACIÓN	TRAMO	JERARQUÍA VIAL SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
		T14	Avenida La Paya			
		T15	Perú			
		T16	Bolivia			
		T17	La Paz			
		T18	Echeverri			
		T19	Barranquilla			
		T20	Calle 72			
		T21	Calle 73			
	2	T1	Calle 58	Avenida Echeverri	Entre Carreras 51D y 57	Vía Arteria
		T2	Calle 64	Belalcázar	Entre Carreras 55 y 58	Vía de Servicio
		T3	Calle 67	Barranquilla	Entre Carreras 49 y 62	Vía Arteria
		T4	Calle 73		Entre Carreras 51 y 62	Vía Colectora
		T5	Calle 77		Entre Carreras 52 y 62	Vía Arteria
		T6	Calle 78		Entre Carreras 51 y 52	Vía Arteria

5.1.3.5.13 CRITERIOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LAS SECCIONES PÚBLICAS.

Se establecen los siguientes criterios a desarrollar por cada Plan Parcial y demás instrumentos de planificación complementaria:

- En desarrollo artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, esta se entenderá como la sección vial más los antejardines.
- Las secciones públicas deberán articularse al espacio público existente o potencial, teniendo en cuenta criterios de diseño urbanístico y ambiental.
- Las secciones públicas serán enlaces complementarios de la estructura ecológica principal, además de aportar a la movilidad peatonal.

Las secciones viales específicas para cada vía del macroproyecto, se define en el anexo 2. Secciones Viales y Mapas 04 de formulación de cada Plan Parcial, Proyectos y secciones viales, por lo tanto las solicitudes de licencias de urbanización y construcción del presente Macroproyecto no requerirán tramitar vías obligadas en los términos del artículo 319 del Acuerdo 48 de 2014.

5.1.4 DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

Según la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial, consignada en el Inciso 2 del Artículo 3 del Acuerdo 048 de 2014, el Sistema de Ocupación para el Macroproyecto Río Sur, es aquel que está compuesto por las disposiciones del Subsistema Habitacional. Adicionalmente, hace

referencia a los aprovechamientos urbanísticos en términos de las densidades habitacionales, los índices de construcción, ocupación, alturas, retiros de construcción, normas de estacionamientos, normas volumétricas y obligaciones urbanísticas.

En este apartado se desarrollan los elementos que los componen y se definirán criterios de manejo complementarios. Se aclara que no se hará mención de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, ya que estos se evidenciarán en el marco de la formulación de cada uno de los instrumentos de planificación complementaria objeto de revisión y ajuste.

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 cesión para espacio público y equipamientos, se definen a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios para cada Plan Parcial.

5.1.4.1 SUBSISTEMA HABITACIONAL

El subsistema habitacional establece desde el proceso de diagnóstico un análisis específico de las formas de habitar la ciudad en los diferentes territorios, y a partir de unas pautas de ocupación, tipo de población, tipo de vivienda y formas de habitar, que además de estas particularidades, se regirá de conformidad con lo establecido en los artículos 219 a 229 del Acuerdo 48 de 2014, del capítulo II Subsistema habitacional del Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Estratégico Habitacional para Medellín PEHMED 2030 establecen la ruta de navegación para la vivienda, considerando especialmente en la línea estratégica 3 de Gestión y cobertura de calidad de los bienes y servicios de la vivienda los siguientes programas que influyen directamente en el tema de los Macroproyectos

1. Reasentamiento integral de la población
2. Renovación urbana
3. Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales
4. Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado.

Para ello en este capítulo se definen las pautas a tener en cuenta para los procesos de vivienda, considerando la población a partir de la política de protección a moradores, el entorno, la proximidad, la convivencia de usos, las formas de vivienda y sus sistemas de financiación y desarrollo.

5.1.4.1.1 PROTECCIÓN A MORADORES

Como principio fundamental para evitar la gentrificación en los territorios del Macroproyecto Río Sur, se pretende establecer todas las garantías para la gestión asociada además de considerar el derecho de preferencia para que los habitantes del territorio permanezcan, es por ello que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II Marco Estratégico Principios Rectores del Plan de Ordenamiento Territorial, el Macroproyecto se acoge al Acuerdo 145 de 2019, el decreto 0818 de 2021, además de lo estipulado en el Numeral 4 Resiliencia Territorial, que consiste en la respuesta del territorio frente a desastres coyunturales de origen natural y

humano, es decir, los procesos de transformación sin vulnerar los derechos de los moradores, protegiendo las actividades económicas que sean compatibles con el Plan¹¹.

El Macroproyecto también se acoge a lo establecido en el Numeral 8 Protección a Moradores y los artículos complementarios al tema, como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en proceso de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente.

5.1.4.1.2 COMPONENTE ENTORNO

En el POT *Artículo 10. Estrategias territoriales*, establece:

(...) Cualificar los barrios y las centralidades, promoviendo la compacidad urbana, con la proximidad de los lugares de habitación, trabajo y los servicios urbanos entre sí, mediante proyectos urbanos integrales en el ámbito de ladera, priorizando la localización de equipamientos, espacios públicos e infraestructuras.

En este aparte se desarrollan 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. En tal medida, es relevante revisar el concepto de barrio, trascendiendo la idea de límite político administrativo al de estructura socioespacial donde se desarrolla la cotidianidad de la vida urbana y esto cómo se relaciona con los instrumentos de gestión del suelo en áreas de renovación urbana.

¿Cómo serán los barrios desarrollados en un Plan de renovación Urbana?

En el POT en su artículo 457, se cita como estrategia el favorecer la vida de Barrio principalmente en ámbitos de ladera y borde; sin embargo, en el imaginario colectivo de los habitantes de toda la ciudad la importancia del barrio marca la importancia de lo colectivo en el tejido residencial.

Los “nuevos barrios”, propuestos en el Macroproyecto, deben prever no sólo las necesidades de una población preexistente¹², sino que también tendrán que calcular la capacidad de soporte para nueva población, un adecuado reparto de cargas y beneficios que permitan densificar en equilibrio entre lo construido, el espacio público y estructura ecológica, los equipamientos y los bienes y servicios de la ciudad, estos últimos íntimamente relacionados al desarrollo de actividad comercial que define el zócalo urbano y la responsable mezcla de usos compatibles a los usos residenciales, aspectos que refuerzan la idea de una ciudad abierta, policéntrica y compacta.

En esta escala intermedia, lo colectivo toma relevancia y el componente de participación se convierte en estratégico para el direccionamiento de las decisiones frente a unas necesidades colectivas tal como se enuncia en el artículo 599 del POT, considerando los siguientes elementos:

¹¹ Ver Artículo 255 del POT, Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos.

¹² Se deberán aplicar todos los contenidos de Protección a Moradores, tal como expone el Acuerdo 48 de 2014.

▪ PROXIMIDAD

La vivienda de los Macroproyectos del río, se desarrollará bajo la premisa de proximidad y de accesibilidad, identificando las distintas escalas de relacionamiento entre vecindario, barrio, comuna y zona, resolviendo las necesidades básicas de la población, para lo cual, radios entre cero y 200 metros deberá atenderse el abastecimiento de necesidades básicas como alimentos, servicios primarios y equipamiento de escala vecinal, entre 400 y 500 metros¹³ de radio la ubicación de parqueaderos colectivos, paraderos y estaciones de los distintos sistemas de transporte masivo y que conectan a servicios de escala zonal, de ciudad o metropolitana.

En Medellín, el valor de proximidad tiene una connotación diferente; la vivienda debe tener resuelto el acceso a bienes y servicios de ciudad y entre esos la disposición de equipamientos colectivos, que ante la condición natural de la ciudad, su topografía, la red hídrica, incluso factores de orden social, cambian los radios de cobertura, planteando la necesidad de idear estrategias de accesibilidad y cobertura a toda la población (Ver Diagnóstico Subsistema Equipamientos Colectivos Capítulo 1. Estándares y Parámetros de Medición).

▪ CONVIVENCIA DE USOS

En los Macroproyectos del río, el POT establece la relación porcentual entre uso residencial y otros usos según el polígono de tratamiento; sin embargo, en el manejo de estos porcentajes si el uso no residencial supera el 50%, éste podría alterar las condiciones de habitabilidad del uso residencial, de tal manera que los otros usos, por condiciones ambientales, de seguridad o económicas terminarían por desplazar a los residentes¹⁴, en estas circunstancias la aplicación de los protocolos ambientales promovidos por el Macroproyecto, y que están descritos en el POT en el Artículo 259. Criterios de los protocolos Ambientales, Artículo 330. Criterios Ambientales para las Actuaciones Urbanísticas y el Artículo 457. Objetivos y Estrategias temáticas de los Macroproyectos, toman fuerza junto con el acondicionamiento técnico de los espacios con usos comerciales y de servicios para mitigar los impactos a la vivienda y mejorar la convivencia con los usos residenciales.

▪ DEFINICIÓN DEL CONTINUM URBANO

La unidad cerrada¹⁵ no ha permitido que la ciudad desarrolle un urbanismo de proximidad; por el contrario, la ha fragmentado y desconfigurado la calle. De acuerdo con la propuesta del POT, donde se da predominio al peatón y la calle como escenario de las relaciones de la vida urbana, la propuesta de vivienda de los Macroproyectos del Río reconfigura el continuum urbano; es decir la relación entre la vía y el andén estarán guiados por la paramentalidad de sus fachadas continuas y de un uso residencial mirando a la calle, los ojos sobre ésta son la mejor estrategia de seguridad y control de un entorno urbano.

¹³ Entre 400 y 500 metros, son distancias que pueden ser recorridas por un peatón entre 7 y 10 minutos, tiempo de caminata adecuada que no genera agotamiento físico para acceder a modos de transporte que conectan al resto de la ciudad.

¹⁴ El uso residencial es compatible con actividades comerciales de bajo impacto, que con la debida aplicación de protocolos ambientales y urbanísticos (Art. 259 POT *Criterios de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos*) favorecen la permanencia del tejido residencial.

¹⁵ Rejalopolis: Ciudad de fronteras (De la carrera, 2015) en Revista Escala 232 / Vivienda Colectiva, 2015.



En áreas de renovación urbana del río donde el tamaño y la forma de la manzana van de la mano de topografías de baja pendiente, tejidos continuos y preexistencias con alto contenido de identidad y memoria, la necesidad de regenerar a partir de la configuración de corredores de movilidad, estructura verde y fragmentos patrimoniales, deben ser premisa de diseño urbano y arquitectónico.

La generación del continuum urbano, tratamientos de fachadas y el desarrollo de áreas de transición entre la vivienda y el espacio público se sujetan a lo dispuesto en el Decreto 471 de 2018 y lo estipulado en el Artículo 323 del Acuerdo 048 y las normas específicas que lo complementan.

▪ ARQUITECTURA DEL CONJUNTO

Según el POT, en el Artículo 338 Actuaciones Urbanísticas se hace referencia a las diversas tipologías habitacionales, de las cuales, el Macroproyecto incorpora la Vivienda Multifamiliar, la Vivienda Compartida y el Inquilinato, como las más comunes a desarrollar¹⁶ para atender el déficit habitacional de la ciudad.

El Artículo 281 *Aprovechamientos y Obligaciones* del POT, establece índices de ocupación, alturas y obligaciones urbanísticas para el desarrollo de la VIP; sin embargo, el Macroproyecto considera lo estipulado en la Ley 1753 de 2015 Artículo 90 Parágrafo 2 en el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir tipos de VIS y de VIP, donde la VIP podrá tener un precio superior a los 90 smmlv, sin que exceda los 110 smmlv, lo cual beneficia el desarrollo de este tipo de vivienda en el Macroproyecto.

El Macroproyecto reconsidera el concepto de densidad, entendiendo que esta por sí misma, no es un indicador de calidad urbana, los parámetros de densidad y edificabilidad condicionan las posibilidades la morfología urbana y tipologías edificatorias, pero no pueden determinar la forma urbana, la medida de la densidad tiene una utilidad limitada, a menos que se asocie a determinadas morfologías urbanas y tipologías edificatorias.¹⁷

▪ AGRUPACIÓN

Bajo los modelos asociativos descritos a continuación, se consideran tres maneras de agrupación para los modelos de vivienda en los Macroproyectos, entendiendo que las formas de distribución en los edificios de cualquier tipología tienen un papel estructural importante y también permiten ordenar los accesos de las viviendas, la utilización de la fachada, circulaciones y el aprovechamiento de elementos naturales como la ventilación cruzada, el asoleamiento y la relación que se genera con el entorno inmediato. Estas agrupaciones¹⁸ crean espacios de transición entre el acceso (la calle, el barrio) y la vivienda, entendiendo el edificio no como un hecho aislado, sino más bien, como un elemento que desarrolla una relación

¹⁶ Revisar **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columna Clasificación.

¹⁷ En asesoría especializada para el DAP, por la experta Doris Tarchópolus, 2014.

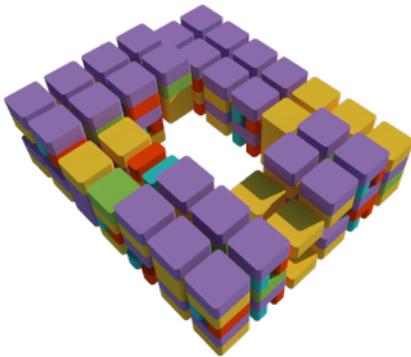
¹⁸ Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columna Agrupación.

simbiótica con el entorno, que responde a unas dinámicas territoriales establecidas y potencia la vida de la calle mediante los usos complementarios que desarrolle en su zócalo.

Gráfico 116 –Agrupaciones Habitacionales.



Bloque: Propone una agrupación lineal que permite de manera proporcional definir una distribución igual en las viviendas considerando un eje central de circulación por piso. Debe considerarse generar aperturas en la fachada del edificio que permitan la ventilación cruzada y la iluminación a lo largo del eje central, garantizando espacios óptimos y adecuados al interior del edificio. Se proponen alturas entre los 5 y 7 pisos, con longitudes máximas de 40 m.



Manzana: Agrupación que permite el desarrollo de un espacio central interior que se configura como patio. Este modelo permite el desarrollo de una zona común para el edificio que puede estar conectada con el exterior a fin de garantizar la continuidad peatonal en la primera planta y las relaciones con el afuera.



Torres: Esta agrupación, permite una utilización de las fachadas a 100%, garantizando ventilación e iluminación natural efectiva para todas las unidades habitacionales, no obstante, deberá considerar su impacto urbano en relación a la altura, que para el caso del Macroproyecto del Río limitada por los conos de aproximación definidos por Aeronáutica civil.

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

5.1.4.1.3 COMPONENTE VIVIENDA

En este aparte se desarrollan los contenidos relacionados con la unidad habitacional, en respuesta a las múltiples necesidades de ciudad; el Macroproyecto amplía la oferta de tipologías de vivienda en función de generar áreas óptimas para el desarrollo de sus

actividades continuas, entendiendo cuáles son las dinámicas poblacionales en cada uno de ellos y cuál es el público objetivo a través de la caracterización social y el mercado inmobiliario.

A continuación, se describen las tipologías de vivienda, partiendo de la propuesta del POT de unidad básica, pasando por las definiciones de Vivienda de Interés Prioritario y Social -VIP y VIS-, hasta detenerse en cuatro tipologías: Vivienda Flexible, Progresiva, Productiva y Colectiva, propuestas por el Macroproyecto y consideradas clave para dar apertura a otras maneras de enfrentar el problema del déficit habitacional.

▪ UNIDAD BÁSICA

En relación con éste, en el POT, *Artículo 370 Área mínima construida de vivienda*, establece:

Tabla 57. Alternativas de ocupación de la Unidad Tipo en Proyecto 100/100.

Todas las tipologías	Área mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estudio)	30,00 m ²	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m ²	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m ²	60,00 m ²
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m ² *	80,00 m ²
* Sólo en desarrollo progresivo.		
Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.		

Fuente: Artículo 370, POT.

De esta manera, el POT ha definido una unidad mínima de 30 m²; sin embargo, la optimización del área a partir de un diseño minucioso del amoblamiento, bien sea empotrado en pisos, muros o cielo podría resolver los espacios según requiera el usuario en áreas incluso más reducidas.

En relación con el número de habitantes y el área mínima requerida para el desarrollo de las actividades cotidianas de una familia, autores como Montaner y Muxí (Cf. Montaner & Muxí, 2006), estiman que el área básica de una vivienda para permitir el desarrollo de las actividades de una unidad familiar mínima es de 45 metros cuadrados, de tal manera que toda vez que aumenta el número de habitantes asciende la necesidad en metros cuadrados, en relación de 9 metros por cada habitante y se agrega un metro más en la medida que crece el núcleo familiar en función de la necesidad de espacios complementarios a las actividades de la familiar, permitiéndose el área necesaria en beneficio de la funcionalidad, privacidad, flexibilidad y productividad del hogar.

En la experiencia de Medellín, se han definido directrices que en un grupo familiar que supera los 7 integrantes enmarca a este grupo familiar como numeroso, y en aras de evitar el hacinamiento se le permiten otras opciones de acceso a la vivienda en este caso usada, cuando se trata de procesos de reasentamiento, no obstante actualmente la familia es libre de elegir si desea una vivienda nueva o usada, pues el tope actual para el subsidio de vivienda nueva esta por 90 SMLVM y con la posibilidad de aumentar de acuerdo a normas nacionales.



Esta vivienda nueva, entrará a sumar la cantidad del stock habitacional, tipologías de la vivienda que buscan adaptarse a las condiciones poblacionales identificadas en cuanto a la demanda específica para el Macroproyecto, partiendo de criterios de actuación que incorporan matices de integración social y territorial, mediante la mezcla razonable de estratos sociales, se determinan los siguientes¹⁹:

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley del respectivo Plan Nacional de Desarrollo, los decretos nacionales 046 de 2020 y 949 de 2022 y el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes tipologías de vivienda.

▪ 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 (90 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 cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 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 (150 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 (90 smmlv), sin superar los (110 smmlv).
5. **No VIS:** Corresponde a la vivienda comercial superior a los valores definidos en este Decreto para la VIP y las VIS en cualquiera de las anteriores modalidades.

Ahora bien, de acuerdo a la tipología y la forma de gestión de la vivienda, también se precisan algunas tipologías de vivienda complementarias a lo establecido en el artículo 338 Y 369 y siguientes del Acuerdo 48 de 2014, además de las que se definen e identifican a continuación:

▪ TIPOLOGÍAS SEGUN LA FORMA DE VIVIENDA

○ VIVIENDA FLEXIBLE

Enfocada a la adaptabilidad de la unidad habitacional de acuerdo con 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. En este orden de ideas, la vivienda flexible deberá conciliar el concepto flexible con el estructural y si bien establece un área fija a su interior (elementos fijos por una necesidad física de conexión a redes), la flexibilidad podrá darse por gradientes de 25%, 50%

¹⁹ Ver ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.. Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columna Tipologías

o 75% siendo este último básicamente una planta libre, un “papel en blanco” para que sus habitantes resuelvan un programa habitacional conforme a sus necesidades específicas. Finalmente, cabe anotar que estas decisiones repercuten en el valor de inmueble y efectivamente reorienta a otros modelos financieros distintos a los de una vivienda totalmente terminada.

Gráfico 117 –Alternativas de ocupación de la unidad tipo en el Proyecto 100/10020.



ALTERNATIVA 1

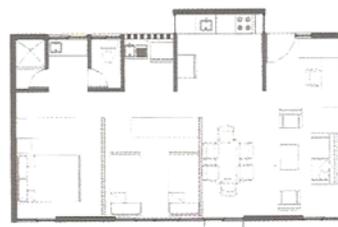
UNIDAD TIPO:

DESCRIPCIÓN:

- A. Ámbito independiente (posible espacio laboral)
- B. Sala
- C. Cocina - comedor
- D. Habitación sencilla
- E. Habitación principal

GRUPO FAMILIAR:

(3 personas) Pareja + hijo o familiar



ALTERNATIVA 2

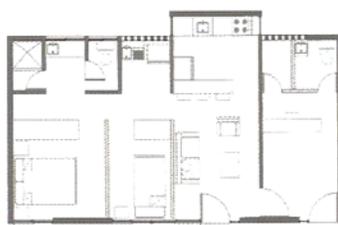
UNIDAD TIPO:

DESCRIPCIÓN:

- A. Estudio
- B. Sala
- C. Comedor
- D. Habitación doble
- E. Habitación principal

GRUPO FAMILIAR:

(4 Personas) Pareja + 2 hijos o familiares



ALTERNATIVA 7

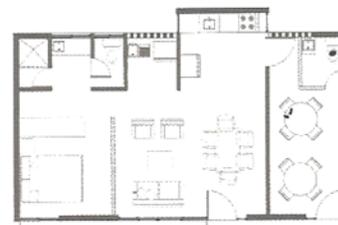
UNIDAD PRODUCTIVA CON FRENTE A LA CALLE:

DESCRIPCIÓN:

- A. Ámbito Productivo: local comercial
- B. Sala
- C. Cocina - comedor
- D. Habitación sencilla
- E. Habitación principal

GRUPO FAMILIAR:

(3 personas) Pareja + hijo o familiar



ALTERNATIVA 8

UNIDAD PRODUCTIVA CON FRENTE A LA CALLE:

DESCRIPCIÓN:

- A. Ámbito Productivo: restaurante - uso de la cocina
- B. Sala
- C. Comedor
- D. Habitación principal

GRUPO FAMILIAR:

(2 Personas) Pareja

Fuente: (Revista Escala, 2013).

○ VIVIENDA PROGRESIVA CONTROLADA

La 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 vivienda social progresiva controlada²¹,

²⁰ Anteproyecto Arquitectónico de vivienda multifamiliar desarrollado por Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes y la firma constructora Prodesa. Enero 2013.

²¹ Vivienda Social Progresiva Controlada: El concepto de control en la vivienda progresiva, se refiere a la determinación de áreas mínimas y máximas por cada unidad habitacional (Ver ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.. Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columna Área Aproximada) estas, serán establecidas en el Macroproyecto, en

mediante el uso materiales sustentables, buscando promover una organización comunitaria en diversas escalas.

Según el POT en su *Artículo 339. Desarrollo progresivo de la construcción en proyectos de vivienda*, define “el desarrollo progresivo como la consolidación del espacio privado de la vivienda –unidad básica- a través de etapas”, que, para la formulación de los Macroproyectos del río, tendrán las siguientes consideraciones:

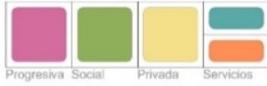
- Por tratarse de áreas de renovación urbana, la tipología edificatoria será multifamiliar; se podrán desarrollar unidades progresivas controladas a fin de ocupar espacios físicos dispuestos para esto; es decir terrazas y/o dobles o triples alturas internas, que sirven de espacio útil para futuras ampliaciones. Se deben garantizar como mínimo los servicios sanitarios (baño completo), cocina, zona de ropas y mínimo un espacio múltiple, los muros de cierre de fachada y medianeros, los accesos y circulaciones comunes.
- Los planos y diseños de la ampliación de las viviendas deben contener el diseño de los espacios no construidos y deben cumplir con las normas de sismorresistencia vigente.
- El diseñador del proyecto deberá plantear distintas posibilidades arquitectónicas y estructurales para resolver las áreas de ampliación, de tal manera que, bajo el cumplimiento normativo y técnico, el habitante pueda evaluar la opción de ampliación que se ajusta a sus necesidades y a sus capacidades.
- Esta tipología se plantea en el modelo de VIP, con el objetivo de ampliar las posibilidades para que el promotor inmobiliario cuente con tipologías con área disponible en el momento de atender familias numerosas o casos especiales, para lo cual deberá identificar el modelo de gestión financiera para desarrollar la ampliación requerida y tener opciones de mayor área para casos diferenciados.
- Se plantea la vivienda progresiva controlada en VIP como alternativa que dispone espacio (m2) potencial de crecimiento para permitir que se puedan desarrollar unidades productivas a su interior, pensando que la vivienda para una familia de bajos recursos, es su primer nicho productivo – económico; en consecuencia, se ha evidenciado como se sacrifican espacios de la vivienda para disponer de área productiva, traduciéndose en hacinamiento.
- La progresividad resulta una opción viable a la construcción de la vivienda social en la ciudad, al permitir reducir la inversión inicial y ser transformada, mejorada y completada en el tiempo, según las necesidades, posibilidades y preferencias de sus habitantes. El desarrollo de viviendas progresivas como alternativa a la rigidez de la mayoría de los planes habitacionales actuales, puede contribuir a disminuir significativamente el déficit cuantitativo y cualitativo existente en la ciudad.

Gráfico 118 –Vivienda progresiva, esquemas de desarrollo espacial.

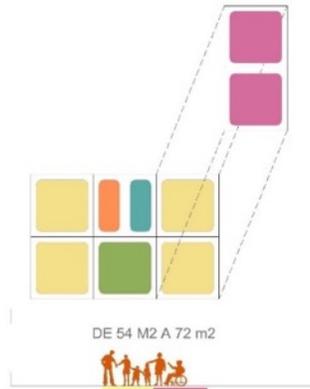
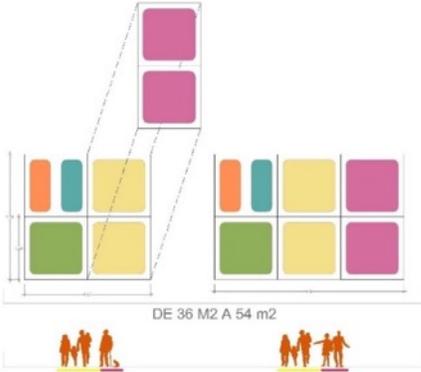
función de la necesidad espacial de cada hogar, las tipologías propuestas se esquematizan en la Figura 9. Vivienda Progresiva, esquemas de desarrollo espacial.

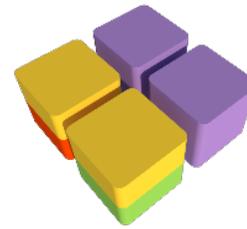
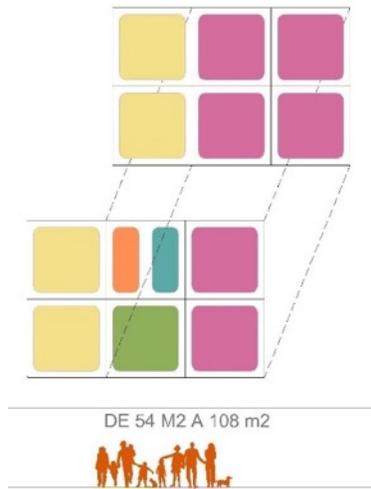
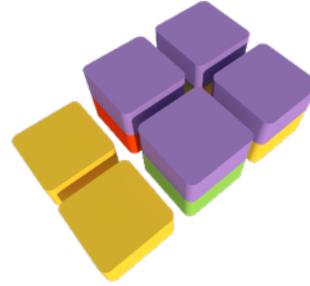
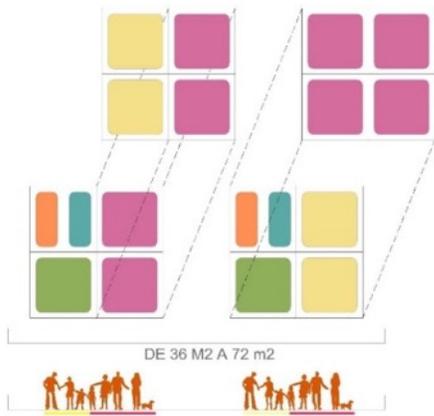
VIVIENDA PROGRESIVA

ESQUEMAS DE POSIBLE DESARROLLO ESPACIAL



NOTA:
 Son representaciones esquemáticas para ampliar tipologías ref modelo habitacional
 Las áreas y dimensiones son estimadas para cobijas aproximadas. Sujeto a cambios
 No obligan ni comprometen al Operador y /o Entidad Ejecutora





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

Los beneficiarios del proyecto corresponden en general a los sectores vulnerables de la población que desean acceder a su primera vivienda propia mediante un ahorro previo y un aporte estatal en forma de subsidio. Esta tipología corresponde a una oportunidad para dar apertura en posibilidad pensada para entregar un producto inmobiliario más coherente con las necesidades de la población; es decir, apertura para ajustar el inmueble a la población y no la población a la vivienda.

Si bien la vivienda progresiva ha sido una solución eficaz para acceder a la vivienda propia, su ejecución conlleva otros conflictos sociales. Por ejemplo, sus emplazamientos son variables y dependen de la disponibilidad y valor del suelo. Sin embargo, esta tipología permite configurar soluciones comunitarias que pueden implementarse sin necesidad de emigrar a la periferia de la ciudad u otras zonas lejanas. Luego, a partir de esta interacción con los futuros usuarios, la construcción de la vivienda se asume no como un producto (situación actual), sino como un proceso de interacción con la comunidad, donde se promueve el concepto de crecimiento progresivo, comunidad, gestión local, uso racional de los recursos y sustentabilidad.

Esta tipología se establece en el Macroproyecto bajo un modelo cooperativo mediante asociaciones público privadas, que deben permitir desde la capacidad financiera generar lineamientos básicos para la consecución de recursos, adicionalmente estas, deben tener en cuenta los temas tecnológicos y ambientales que conlleva este tipo de desarrollo, para además de cumplir con el objetivo básico de una tipología progresiva, el cual es proyectar una vivienda auto-sustentable; a partir de la cual no sólo se generarían "casas", sino fundamentalmente comunidades.

○ VIVIENDA PRODUCTIVA DE BAJO IMPACTO

La vivienda siempre ha sido el espacio embrionario de muchas de las actividades económicas del ser humano o de su hogar; sin embargo, herencia del funcionalismo y la zonificación estricta de la modernidad, separar lo productivo de la residencia se convirtió en norma. Según el POT en el *Artículo 371. Unidades económicas en desarrollos de vivienda de interés social prioritario (VIP)*, se establece que:

Los proyectos urbanísticos y/o constructivos destinados a vivienda de interés social prioritarios que presenten más de 10 unidades de vivienda, deberán contemplar un área destinada al comercio y servicios equivalente a un metro cuadrado (1,00 m²) por cada unidad de vivienda; dicha unidad económica estará localizada en el primer piso de la edificación.

La vivienda productiva logra la integración del trabajo a la casa, 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, ya que la vivienda siempre se ha considerado como un bien productor.

Las unidades productivas funcionan de manera distinta; no es lo mismo una sala de internet a una microempresa de arepas, singularmente cuando está asociada a la vivienda es porque las obligaciones con las entidades que regulan el comercio no existen. Los arriendos y servicios públicos en locales comerciales son más costosos y por eso fenómenos como el aumento de comercio, servicios y micro-industria en áreas residenciales son tan evidentes.

Aquí radica la importancia de la flexibilidad espacial, acción que irá de la mano de los sistemas constructivos, las intenciones arquitectónicas, que a razón de 70 SMMLV nunca serán suficientes y por tal se deberán implementar acciones económicas distintas que formulen otros modelos habitacionales²².

Otros contenidos que se deberá tener en cuenta en la producción de vivienda en los macroproyectos del río, tienen que ver con la atención a lineamientos de mayor jerarquía como los Objetivos de Desarrollo del Milenio y la preocupación por mejorar las condiciones ambientales globales. La búsqueda por certificaciones ambientales y la implementación de estrategias de gestión y financiación que hacen apuestas por mejorar las calidades ambientales de la ciudad hasta llegar a su célula base, la vivienda, de tal manera que los futuros proyectos tengan en cuenta.

²² Ver ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columna Mecanismos.

○ VIVIENDA COLECTIVA / COMPARTIDA

El Macroproyecto incorpora dentro de su oferta habitacional la tipología de Vivienda Compartida, como una solución eficiente a la demanda habitacional en poblaciones socioeconómicamente vulnerables, las cuales buscan (dado a su condición) compartir el espacio de vivienda, esta, se define en el Artículo 338 del POT así:

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. La administración Municipal reglamentará esta tipología de conformidad a las directrices y orientaciones de la política municipal de inquilinatos y las dinámicas socioculturales de nuevas formas de habitar.²³

● Vivienda compartida para estudiantes

Esta tipología propone una solución eficiente para los estudiantes locales y de otras zonas del departamento e incluso del país que buscan realizar sus estudios en la ciudad. El Macroproyecto considera su inserción en zonas estratégicas cercanas a los núcleos educativos de mayor importancia como la Universidad Nacional, Universidad de Antioquia, Universidad Pontificia Bolivariana, entre otros.

● Vivienda compartida para profesionales / trabajadores

El Macroproyecto propone la integración de la vivienda compartida para trabajadores con el ánimo de mejorar las condiciones de cercanía entre el oficio y la vivienda, de manera que los tiempos de desplazamiento entre ambas sea más eficiente. Se considera su inserción en zonas cercanas a núcleos empresariales e industriales.

● Vivienda compartida para tercera edad

Bajo el desarrollo de esta tipología, el Macroproyecto busca ofrecer una modelo de vivienda para los adultos mayores, que, dado sus condiciones, buscan la convivencia comunitaria como una alternativa de interacción social y de apoyo a sus actividades habituales.

● Inquilinatos

“Se refiere a una vivienda administrada por una persona que, para ella misma o para el propietario del inmueble, alquila cuartos a hogares (personas o familias) que pagan diaria, semanal o mensualmente”²⁴.

Dentro de la propuesta habitacional del Macroproyecto, se retoma la iniciativa de vincular el inquilinato en la Política Nacional y Municipal de Vivienda, garantizando condiciones de calidad habitacional, en función de las maneras de habitar y de acceder a los espacios privados y compartidos.

Cabe anotar que uno de los problemas más graves que presenta el inquilinato es el de las condiciones físicas inadecuadas; estas promueven situaciones de hacinamiento, ambientes

²³ Artículo 338 POT, Numeral 2, parágrafo C.

²⁴ Artículo 338 POT, Numeral 1, parágrafo D.

insalubres, presencia de plagas, entre otras, que ponen en condición de vulnerabilidad a sus habitantes.

Para garantizar condiciones de calidad habitacional, en función de las maneras de habitar y de acceder a los espacios privados y compartidos (servicios, producción y esparcimiento) se busca proponer lineamientos para la adecuación físico-espacial de los inquilinatos actuales, y parámetros para la construcción de nuevos, en función de proyectarlos como una tipología de vivienda que contribuye a disminuir el déficit habitacional.

Los espacios deben garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad y confort a partir de su uso:

- **Dormir:** proporcionar un espacio adecuado para ubicar el número de camas necesarias dejando espacio suficiente de circulación. Tener la posibilidad de subdividir para separar el espacio privado de los niños y los padres.
- **Almacenar:** Este espacio es fundamental para dar mejores condiciones de habitabilidad, proporcionar espacios para guardar ropa, artículos personales, alimentos, etc.
- **Estar:** garantizar un lugar en el cual el inquilino pueda hacer una actividad diferente del descanso²⁵ (Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columna *Caracterización*).

- **Microunidad**

Esta tipología de apartamentos se ha implementado alrededor del mundo como una respuesta eficiente a los problemas habitacionales en las grandes ciudades con poco espacio para el desarrollo de la vivienda. Se implementa con el fin de optimizar el uso de los espacios al interior de la vivienda que suele tener menos de 45 m². La mayoría de estas unidades tienden a disponer de espacio mínimos, y muchas veces incorporan ideas ingeniosas para ahorrar espacio, para lo cual tener muebles empotrados es importante y también resultan útiles las estructuras que tienen varias funciones, las sillas, por ejemplo, tienen muchos usos, y pueden servir también como estanterías o lugares donde colgar cosas. Esta tipología está orientada principalmente a estudiantes (que deseen vivir solos), hogares unipersonales o parejas.

5.1.4.1.4 LA SOSTENIBILIDAD EN LA VIVIENDA

Se podría definir la sostenibilidad simplemente como la capacidad de permanecer. Es la cualidad por la que un elemento, sistema o en este caso específico, la vivienda, se mantiene activa en el transcurso del tiempo, resiste, aguanta y permanece.

Así la sostenibilidad se desarrolla como la dinámica que permite que los modos productivos se mantengan en tiempo y espacios determinados bajo las acciones y políticas que establecen sus actores; es decir, la sociedad y el individuo en un entorno determinado. Está interrelacionada en gran medida con el concepto de calidad de vida, pues de la manera como se organizan y desarrollan las formas de producción, la sostenibilidad cumplirá con su objetivo de hacer viable la supervivencia del ser humano en un ecosistema que, relacionado con lo económico constituyen la plataforma del sistema habitable.

²⁵ Extracto Propuesta 3.1 Política Pública para los Inquilinatos. Estudio Universidad Nacional de Colombia, Medellín.

Para tal efecto, es importante relacionar algunos conceptos básicos que se identifican particularmente con el desarrollo de la vivienda y permiten que sea esta perdurable en el tiempo, identificando el potencial de recursos que podrían hacer parte de ella. Se destacan pertinentes al tema de la vivienda entre otros aspectos, los siguientes:

- Ahorro Energético
- Índice de Confort
- Manejo Adecuado de Residuos Sólidos
- Materiales Reciclables
- Disposición de Escombros
- Techos y Fachadas Verdes

Estos temas de sostenibilidad, se implementan en el componente habitacional del Macroproyecto, en concordancia con el Código de Construcción Sostenible²⁶ a nivel Local, el Decreto Unificado 1077 de 2015 y la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda y Hábitat a nivel Nacional.

5.1.4.1.5 COMPONENTE DE FINANCIACIÓN Y ASEQUIBILIDAD PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Este componente es definitivo en el subsistema habitacional; teniendo en cuenta la gran cantidad de suelos en renovación urbana del Macroproyecto, por tanto los desarrolladores de vivienda deben considerar las condiciones socioeconómicas de la población que vive allí, para tal efecto, el Macroproyecto se apoya en la Política Pública de Protección a Moradores²⁷ con el fin de promover el desarrollo natural de los procesos de transformación urbana, aplicando todos los instrumentos de gestión del suelo contenidos en la Ley 388 de 1997 y detallados en el Acuerdo 48 de 2014 Artículos 224, 225, 226, 227 y 228. Adicionalmente, el Macroproyecto considera e implementa los siguientes mecanismos asociados a la gestión y financiación para el acceso a la vivienda:

- **FINANCIACIÓN**

El Macroproyecto se apoya en el Artículo 225 del POT, Numeral 8 Criterios de Actuación y Manejo, donde se incorpora el leasing como mecanismo para enfrentar el déficit habitacional y promover el acceso a la VIP, adicionalmente, se remite al Decreto 1053 de 2020 Administración, Postulación y Asignación del Subsidio Municipal de Vivienda de Medellín, en el cual se establece el Subsidio Familiar de Vivienda, considerando las siguientes alternativas establecidas en el Artículo 6. Modalidades de Subsidio Municipal de Vivienda:

- Vivienda nueva
- Vivienda usada
- Construcción en sitio propio

²⁶ El Código de Construcción Sostenible se encuentra en Revisión por la Autoridad Ambiental, Área Metropolitana del Valle de Aburrá AMVA, los temas mencionados en lista se acogerán a lo dispuesto en dicho código una vez aprobado.

²⁷ La Política Pública de Protección a Moradores se encuentra en construcción por parte de la Universidad Nacional de Colombia y la Personería de Medellín, el Macroproyecto se acogerá a las disposiciones allí establecidas, una vez adoptada.

- Mejoramiento de vivienda y legalización
- Arrendamiento temporal
- Arrendamiento con opción de compra
- Arrendamiento social

El Macroproyecto adopta estas alternativas como herramientas prioritarias para el acceso a la vivienda VIS²⁸, sugiere paralelamente, que los desarrolladores de vivienda apoyados en los modelos de gestión del ISVIMED y las entidades municipales que tengan competencia frente al desarrollo de vivienda, establezcan alternativas complementarias para dicho efecto.

La siguiente tabla ilustra la estructura del financiamiento de la VIS, comúnmente denominada Cierre Financiero, que se compone de los Subsidios a la demanda, el ahorro familiar y el crédito hipotecario.

Tabla 58. Estructura de financiamiento y cierre financiero.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO, CIERRE FINANCIERO		
Subsidio Familiar de Vivienda SFV	El SFV existe tanto desde el nivel nacional como desde el nivel local (municipal y departamental), además de las cajas de compensaciones.	Adquisición de Vivienda Nueva, adquisición de vivienda usada, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, mejoramiento para vivienda saludable.
	Se distribuyen en el ámbito urbano (11 bolsas) y en el ámbito rural (2 bolsas).	
Ahorro Programado	Desde el Nivel Nacional en los hogares con ingresos inferiores a 4 SMLMV, este aporte es voluntario.	
Crédito	A partir de la calacidad de endeudamiento de la familia y el valor de la vivienda	
Los desplazados, los afectados por ola invernal, los reasentados por obra pública y/o alto riesgo (que sean propietarios) tienen un tratamiento diferenciado.		

Fuente: Gestión del Suelo, Vivienda Social y Hábitat sostenible. Capítulo 3.4 Instrumentos, Estructura de Financiamiento de la VIS.

El grupo objetivo que formula la política local habitacional, “las familias con ingresos iguales o inferiores a cuatro (4) SMLMV y tendrán prioridad en la asignación las mujeres cabeza de familia, las personas con discapacidad comprobada superior al 50% y los beneficiarios del SISBEN noveles 1 y 2. (...) Artículo 5. Con base en lo anterior el Macroproyecto amplía el grupo objetivo, en función de las necesidades habitacionales conforme a la caracterización poblacional indicada. Teniendo como principal premisa la Gestión Asociada

Con base en el Artículo 462 del Acuerdo 048. *Gestión de los Macroproyectos:*

(...) En procesos de renovación urbana, en el ámbito de los Macroproyectos, el operador urbano podrá estructurar esquemas financieros u organizacionales en los que los moradores podrán aportar sus derechos que les permitan participar en el proceso de desarrollo y su rentabilidad.

²⁸ Ver ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Matriz Síntesis Vivienda Propuesta Macroproyecto Columnas Modalidad y Mecanismos.

Bajo esta premisa el Macroproyecto implementa la gestión asociada como estrategia para el desarrollo de la vivienda, en tal virtud, se incorpora el modelo “CoHousing²⁹” como la alternativa sobre la cual se produce vivienda por autogestión, lo que permite definir el proyecto según las necesidades específicas reales. Este concepto se homologa con el término de gestión asociada, en el cual, se produce la vivienda a través de propietarios privados o entre estos y entidades públicas mediante instrumentos de planificación complementarios (Macroproyectos, Planes Parciales, Unidades de Planificación Rural, Unidades de Actuación Urbanística, Unidades de Gestión y Alianzas Público Privadas), puede incorporar dentro de la producción de vivienda el apoyo de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV) y las Organizaciones No Gubernamentales (ONG).

5.1.4.1.6 DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

El objetivo principal de este Macroproyecto es rehabilitar el centro mediante un desarrollo consecuente del hábitat, entendiendo las dinámicas actuales de ciudad. Respecto al tema de vivienda, el Macroproyecto propone potenciar la vivienda como el elemento articulador que revierta en cierta medida el deterioro progresivo que ha tenido el centro de ciudad, incorporando la generación de vivienda tipo VIS, VIP y No VIS, para equilibrar el territorio de manera eficiente y adecuada, buscando oportunidades de desarrollo en los polígonos de renovación principalmente mediante la ejecución y direccionamiento de los planes parciales.

La vivienda en conjunto con el espacio público, serán los factores predominantes en las nuevas actuaciones urbanísticas, por lo cual el modelo habitacional del Macroproyecto se enfoca en la promoción y mezcla de tipos de vivienda y restitución del espacio público evitando la segregación socio-espacial, estableciéndose de esta manera como un lineamiento de primer orden del proyecto. Para tal efecto el Macroproyecto busca aprovechar al máximo la densidad habitacional de cada polígono copando el número de viviendas a desarrollar en el territorio a partir de su capacidad de soporte, acogiendo lo dispuesto en el POT Artículo 273 Franjas de densidades habitacionales máximas sin venta de derechos, el Artículo 275 Aprovechamiento en los polígonos de Consolidación, el Artículo 276 Aprovechamiento en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y el Artículo 278 Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral.

Los proyectos de vivienda albergaran usos complementarios en atención a su responsable mixtura, en las proporciones acordadas en el POT³⁰, esto quiere decir, que actividades como el comercio, equipamientos y otros desarrollos deben actuar armónicamente con la vivienda, a fin de producir hábitats equilibrados y eficientes.

El Macroproyecto considera diversas alternativas de vivienda (propuestas en la Matriz Síntesis) que buscan adaptarse de manera consecuente a las necesidades y requerimientos sociales, teniendo en cuenta la caracterización de la población actual y la obligación de vivienda establecida en el POT Artículo 324 Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y Vivienda de Interés Prioritario –VIP- para dicha zona.

²⁹ Ver Anexo, Referentes Habitacionales Macroproyectos, Modelo 1 *CoHousing Vivienda Autogestionada*.

³⁰ Artículo 255. Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos.

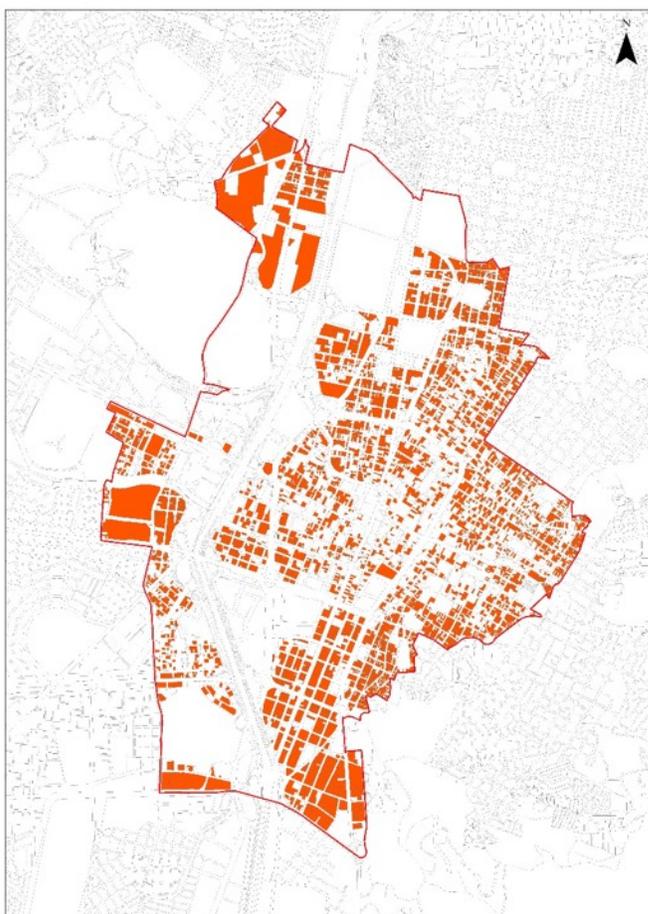
Artículo 297. De los aprovechamientos y la intensidad de usos.

El POT hace una apuesta por la construcción de una nueva ciudad compacta que equilibre en cierta medida los desarrollos que se han generado en la periferia. Por esto, el Macroproyecto considera sumamente importante viabilizar el Centro de ciudad como una plataforma de múltiples actividades que inviten a rehacerlo, mediante la incorporación de vivienda nueva caracterizada según el tratamiento urbano a desarrollar.

5.1.4.1.6.1 ESQUEMA DE LOTES CON POTENCIAL DE DESARROLLO

Para efectos de la propuesta habitacional en el Macroproyecto Río Centro, se identificaron una serie de lotes con potencial de desarrollo como posibles escenarios de acogida para el componente de vivienda.

Gráfico 119 –Lotes Potenciales de Desarrollo Macroproyecto Río Centro.



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

Se totalizan unos 8.081 lotes de oportunidad que equivalen a 278 ha, los cuales se encuentran en su gran mayoría en la subzona Centro Tradicional, aunque los que tienen áreas más grandes se encuentran en el Frente de Río, esto permite alcanzar mayores densidades para configurar el corredor del río Medellín y de esta manera el Macroproyecto puede establecer la vivienda como elemento prioritario en dicha Subzona, teniendo en cuenta los futuros

desarrollos en materia de espacio público y las conexiones metropolitanas del corredor del río Medellín.

5.1.4.1.6.2 FORMULACIÓN DEL MODELO HABITACIONAL

- **ESTRATEGIA GENERAL DEL SISTEMA HABITACIONAL MACROPROYECTO RÍO CENTRO**

- **Rehabitar el Centro**

El Macroproyecto como propuesta integral para el componente habitacional apunta a la reconfiguración del Centro mediante la vivienda, fomentando e incentivando el uso residencial en los sectores patrimoniales del Centro Tradicional, mediante la incorporación de nuevas tipologías de vivienda³¹ y en el corredor del Frente del Río, en correspondencia al desarrollo del proyecto Parques del Río y su reestructuración como espacio público general de ciudad que sirve también como elemento de soporte de la vivienda y el hábitat.

El modelo habitacional en Río Centro contextualiza el desarrollo de los proyectos de vivienda fundamentalmente a partir de las siguientes estrategias:

- Identificación de los polígonos de renovación mediante la implementación y desarrollo de los planes parciales. A partir de esto se establecen dos tipos de planes parciales; en suelos con asentamientos consolidados y en suelos con cambio de uso.
- En los polígonos de consolidación a través de proyectos de pequeña escala. Con base en la identificación de lotes con potencial de desarrollo, para actuaciones puntuales en lotes agrupables (teniendo en cuenta la densidad) bajo el tratamiento de consolidación, donde incluso las intervenciones pueden enfocarse en el mejoramiento de las viviendas existentes y el desarrollo de manzanas incompletas con un alto potencial urbano.

- **ESTRATEGIA EN POLÍGONOS DE RENOVACIÓN**

Para efectos del desarrollo de vivienda en los polígonos de Renovación el Macroproyecto se acoge a los lineamientos establecidos en el POT Artículo 342 Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Desarrollo y Renovación, los cuales permiten que sean los planes parciales los que determinen las dimensiones de lotes para los proyectos a implementar en las unidades de actuación urbanística, el Artículo 344 Retiros en lo que respecta a la localización del proyecto habitacional y el Artículo 345 Retiro Perimetral que establece las disposiciones para urbanización y diferentes usos.

- **ESTRATEGIAS EN POLÍGONOS DE CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN**

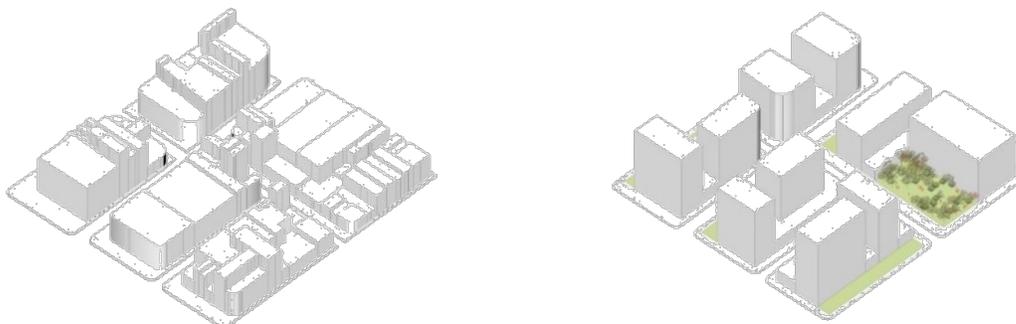
Las intervenciones en suelo de consolidación tienen el objetivo de generar vivienda VIP y VIS para completar el paquete habitacional requerido. Debido a la gran demanda habitacional, se hace necesario recurrir a la intervención y desarrollo progresivo de la vivienda en las áreas de consolidación, para tal efecto, deben considerarse acciones de mejoramiento de vivienda en los polígonos con densidades superiores o equivalentes a las 350 viviendas/ha.

³¹ Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Matriz Síntesis de Vivienda Macroproyecto Columna Tipologías.

El Macroproyecto considera el desarrollo de vivienda a incorporar en estos polígonos bajo los siguientes modelos:

1. Bloques compactos de vivienda en las manzanas que permitan la liberación de suelo dando continuidad a la forma urbana preexistente y complementando el desarrollo de vivienda con espacio público³².

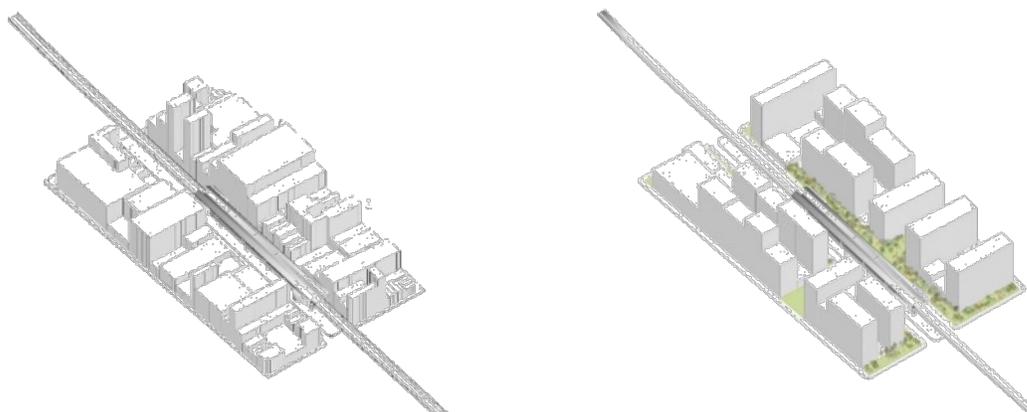
Gráfico 120 –Tratamiento de manzanas en Polígonos de Consolidación, Macroproyecto Río Centro.



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

2. Desarrollo de vivienda asociada a los ejes de movilidad principales, mediante el tratamiento de paramentos, complementando espacios públicos al borde de manzana, a fin de vitalizar la calle y el zócalo urbano como soporte a la vivienda propuesta.

Gráfico 121 –Tratamiento sobre ejes de movilidad principales, Macroproyecto Río Centro.



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

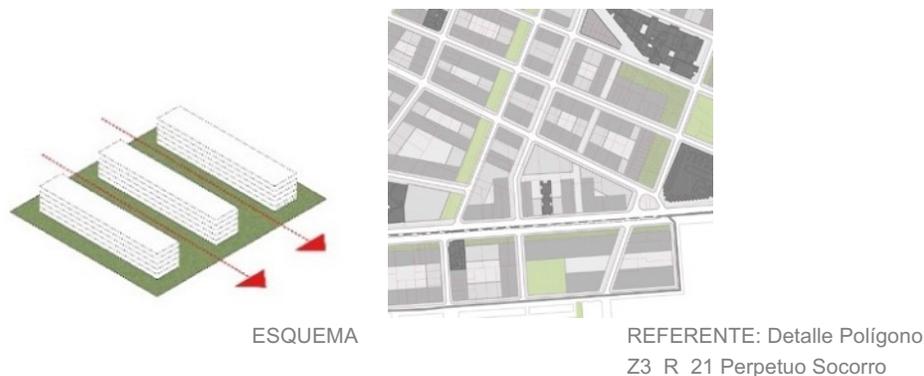
³² El Macroproyecto se acogerá a las disposiciones establecidas en la Norma Básica y lo consignado en el POT Art. 341 Áreas y frentes mínimos de lotes para tratamientos de Consolidación y Conservación.

TIPOLOGÍAS DE AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PROPUESTAS MACROPROYECTO RÍO CENTRO

Las tipologías de agrupación de vivienda para el Macroproyecto Río Centro, se establecen bajo los siguientes modelos propuestos:

- Bloques en correspondencia a los ejes de movilidad principales dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 122 –Tratamiento de UAU, Bloques en Ejes de Movilidad Principales Macroproyecto Río Centro.



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

- Conformación de unidades de actuación en manzanas consolidadas buscando espacio al interior del bloque de vivienda y conexiones con el exterior a través del zócalo urbano.

Gráfico 123 –Tratamiento de UAU Manzanas Completas, Macroproyecto Río Centro.



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

- Unidades de actuación que completan manzanas existentes.

Gráfico 124 –Tratamiento de UAU, Desarrollo anexo a Manzanas Existentes Macroproyecto Río Centro.



Z3_R_14 – San Benito

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

Gráfico 125 –Esquema del Modelo Habitacional Macroproyecto Río Centro.



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

o **Vivienda Nueva**

Se dispondrá de VIP, VIS, VIP de Renovación Urbana (VIP RU) y VIS de Renovación Urbana (VIS RU) con áreas sujetas a las condiciones normativas de máximo 90, 150, 110 y 175 SMLMV respectivamente. Para tal efecto, el Macroproyecto considera lo dispuesto en los Decretos nacionales 046 de 2020 y 949 de 2022, donde se amplía el subsidio hasta 110 SMLMV posibilitando el desarrollo de VIP en suelos de renovación urbana.

En relación con la caracterización poblacional, se pueden incorporar unidades mínimas de 30 m²³³, para atender hogares unipersonales o de condiciones especiales que se permitan ajustar a estas áreas; así pues, según los distintos grupos poblacionales, el Macroproyecto amplía el abanico de opciones tipológicas en la unidad habitacional. El desarrollador debe considerar

³³ POT. Acuerdo 48 de 2014 Artículo 370.

viviendas especiales, en la medida que sus circulaciones, cocina y baño estén acondicionadas para población con discapacidad de movilidad³⁴.

El Macroproyecto estimula el desarrollo de vivienda progresiva controlada y flexible, de tal forma que la primera podrá entregar áreas vacías con posibilidad de ampliación, pero resueltas técnicas, estructural y arquitectónicamente, brindando a los habitantes opciones acotadas para los desarrollos futuros. Esta vivienda progresiva permitirá tener unidades habitacionales con potencial de desarrollo futuro el cual le permitirá al desarrollador tener opciones de área en caso de atender hogares numerosos además de incorporar en ella el concepto de vivienda productiva. La vivienda flexible por su parte exige al desarrollador un análisis estructural distinto de tal manera que al interior esta vivienda pueda disponer de espacios libres en un 75%, 50% o 25% del total del área de inmueble y su distribución final podrá ser definida de la mano de los futuros habitantes.

En ningún momento se entregarán espacios sin diseñar y sin las instalaciones y requerimientos técnicos y estructurales que garanticen su habitabilidad desde el primer momento, estos deberán atender todos los cánones expuestos en el Acuerdo 48 de 2014.

Los materiales y los procesos constructivos deberán ser de primera calidad, en la vivienda, a diferencia de baños y cocina, no dependerá de revoques y enlucidos finales para garantizar una obra con condiciones óptimas para ser habitable, el Macroproyecto sugiere que los desarrolladores implementen el banco de materiales como alternativa para la consecución de los mismos a precios razonables en el mercado, de esta manera, las viviendas podrán conservar los precios establecidos por la norma sin ser superados, entregando un producto con condiciones habitacionales óptimas.

Para la vivienda progresiva o flexible dirigida a poblaciones con tendencia de desarrollar en ellas unidades productivas, bien sea por un pequeño comercio o como rentista, estos desarrollos deberán tener un acompañamiento social y económico, de tal manera que se establezcan protocolos de convivencia y de acondicionamiento de la vivienda³⁵. Por ningún motivo se permitirá que la vivienda nueva aloje condiciones de hacinamiento y otros factores que afecten la habitabilidad del hogar.

Para el caso de los comercios en primeros pisos y que convivirán con usos residenciales, deberán ser diseñados y construidos atendiendo los requerimientos técnicos de aislamiento de ruido, manejo y control de humos, gases y olores, vibración y contaminación visual de tal manera que no se afecten las condiciones de habitabilidad que requieren los espacios residenciales.

Se desarrollará vivienda nueva en áreas de renovación urbana, dirigida a grupos poblacionales especiales; es decir, población estudiantil mayor de edad, hogares unipersonales, adulto mayor, grupos étnicos entre otros, podrán ser atendidos con proyectos habitacionales

³⁴ Ver Norma Técnica Colombiana (NTC) 6047 Circulación Horizontal y Vertical.

³⁵ Artículo 255 del POT, Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos y Artículo 297 POT, De los aprovechamientos e intensidad de usos.

especiales, para lo cual se podrá desarrollar vivienda en arriendo, CoHousing³⁶, Vivienda Institucional, entre otros que se requieran y sean propuestos por el desarrollador.

Se identifican grupos poblacionales altamente vulnerables para ellos, el Macroproyecto desarrollará equipamientos especiales donde se dispondrán alojamiento para asistir a esta población en su proceso de resocialización, estos, contemplados en el POT Artículo 96, Equipamientos Básicos Comunitarios en carácter de Asistencia Social (AS).

Conforme a la Línea Estratégica 5 del PEHMED Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, Programa 10. Reasentamiento Integral de la Población, el Macroproyecto contempla el desarrollo de vivienda nueva de carácter transitoria para desplazados y población afectada por fenómenos naturales y obra pública.

En los polígonos de renovación urbana donde se identifiquen Áreas de Manejo Especial en las cuales se protejan partes, unidades del tejido residencial, se disponen de acciones como la legalización, titulación y mejoramiento de vivienda.

Para el caso del mejoramiento de vivienda se podrán hacer mejoramientos locativos, interviniendo baños, cocinas y enlucidos generales, estructurales en caso de muros, columnas, vigas, losas y cubiertas y finalmente ampliaciones que refiere a nuevos espacios que deberán cumplir con los requerimientos arquitectónicos, estructurales y de redes para poder ser habilitados y se logre establecer límites de crecimiento a la construcción bajo condiciones óptimas de habitabilidad.

Para estos casos, el ISVIMED dispone de subsidios, pero será el operador urbano el encargado de diseñar estrategias que reactiven estas acciones, de tal forma que se consoliden piezas del tejido urbano en aras de Modelo de Ciudad previsto en el POT, y se permitan otros modelos de gestión del suelo que pueden o no involucrar a los habitantes en la consolidación de sus viviendas; es aquí donde se podrán estimar estrategias como plan terrazas, banco de materiales, entre otras.

Además de mejorar la vivienda, se incorporan acciones en el entorno donde se localizan estas áreas, de tal manera que se mejore el espacio público, se amplíe la cobertura de transporte público, se adecúen las redes de servicios públicos y se dote de equipamientos necesarios para atender las necesidades básicas de la población.

5.1.4.1.7 OFERTA DE VIVIENDA MACROPROYECTO RÍO CENTRO

La siguiente tabla establece un comparativo entre las cifras de necesidad de vivienda proyectada a 2030 y la propuesta habitacional de cada Macroproyecto en el AIE MEDRío; la definición de la necesidad se llevó a cabo retomando como fuentes de información las proyecciones demográficas y poblacionales que hizo el Plan Director BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011), y el escenario planteado por el reparto simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto; sin embargo, este escenario no es impositivo ya que el número final de la obligación solo está determinando al momento de licenciar pues es en esa proporción que se establece la obligación en un escenario proyectado a tope. El Macroproyecto entonces, determina la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

³⁶ Ver Anexo, Referentes Habitacionales para Macroproyectos.

Tabla 59. Comparativo Proyección Vivienda Urbana POT (2030) / Aportes por Macroproyecto.

TIPO VIVIENDA	DEMANDA POT*	OFERTA RÍO NORTE	% COBERTURA RÍO NORTE	OFERTA RÍO CENTRO	% COBERTURA RÍO CENTRO	OFERTA RÍO SUR	% COBERTURA RÍO SUR	OFERTA TOTAL AIE MedRÍO	% COBERTURA TOTAL POR MACRO
VIP	94.931	1890	2	5040	5	7070	7	14.000	15
VIS	58.312	2103	4	3336	6	4425	8	9.864	17
NO VIS	32.220	8414	26	30027	93	39822	124	78.243	243
TOTAL	185.463	12.407	7	38.403	21	51.318	28	102.128	55

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

En relación con la demanda habitacional urbana proyectada por el POT a 2030 de 185.463 viviendas, el Macroproyecto Río Centro le aporta un total de 25,62% de la oferta requerida, y propone según modelo de ocupación y el reparto de la obligación: 47.508 viviendas en total, que corresponden el 13,48% de la cobertura para VIP% (6.406 viviendas), el 8,67% para la VIS (4.117 viviendas) y el 77,85% (36.986 viviendas) para la No VIS en relación con dicha demanda.

5.1.4.1.8 DISPOSICIÓN DE VIS Y VIP EN EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

La siguiente tabla presenta las cantidades de VIP y VIS Y NOVIS en el Macroproyecto disgregadas por UAU en cada polígono, este escenario simula el 100% de la obligación en unidades de vivienda construidas al interior del mismo:

Tabla 60. Cantidad de VIP Y vis por Polígono Macroproyecto Río Centro.

VIVIENDA PROYECTADA EN SUBZONA 1					
Plan Parcial	UAU	Unidades de vivienda VIP	Unidades de vivienda VIS	Unidades de vivienda NO VIS	Total Unidades de vivienda
Plan Parcial Z2_R_43 Caribe	1	65	44	395	503
	2	43	29	262	335
	3	40	27	246	314
	4	34	23	206	262
	5	28	19	173	221
	6	28	19	168	214
	7	47	32	284	363
	8	33	22	201	257
	9	60	40	363	463
	10	4	3	23	30
	11	13	9	77	98
	12	73	50	446	569
	13	9	6	54	69
	14	23	16	143	182
	15	85	58	518	660
	16	68	46	412	525

	17	52	35	319	407
TOTAL UNIDADES		703	477	4.290	5.470
Plan Parcial Z2_R_44 Caribe Fiscalía	1	12	8	75	95
	2	14	10	87	111
	3	4	3	27	35
	4	4	3	26	33
	5	6	4	34	43
	6	6	4	35	45
	7	6	4	37	47
	8	9	6	55	70
	9	7	5	42	54
	10	13	9	81	104
	11	7	5	42	53
	12	4	3	25	32
	13	5	4	32	40
	14	6	4	35	44
	15	4	3	26	33
	16	9	6	52	67
	17	5	4	32	40
	18	7	5	41	53
	19	11	7	66	85
	20	8	5	49	62
	21	12	8	72	92
	22	4	3	27	34
	23	4	3	25	32
	24	4	3	27	34
	25	1	1	8	10
	26	5	4	32	41
	27	10	7	61	77
	28	5	4	32	40
	29	7	5	42	53
	30	4	2	22	28
	31	6	4	38	48
	32	7	5	44	57
AME DR 1	0	0	0	0	
TOTAL UNIDADES		218	147	1.327	1.692
Plan Parcial Z3_R_18 Calle Nueva	1	2	1	13	17
	2	16	9	82	107
	3	17	10	90	117
	4	17	10	88	114
	5	27	16	143	186
	6	14	8	74	96
	7	13	7	66	86

	8	8	5	43	56
	9	16	9	84	110
	10	15	9	80	104
	11	45	26	235	306
	12	13	8	68	89
	13	14	8	74	96
	14	11	7	59	77
	15	14	8	74	96
	AME 1	0	0	0	0
	AME DR 2	0	0	0	0
TOTAL UNIDADES		242,29	141,35	1.272	1.656
Plan Parcial Z3_R_19 Barrio Colon Calle Nueva	1	5	4	33	41
	2	7	6	53	66
	3	7	5	49	61
	4	13	11	96	120
	5	12	10	86	107
	6	12	10	88	111
	7	23	18	164	206
	8	11	9	79	99
	9	14	11	101	127
	10	23	19	167	209
	11	13	10	93	116
	12	14	11	101	127
	13	6	4	40	50
	14	15	12	108	135
	15	16	12	112	141
	16	15	12	110	138
	17	8	7	60	75
	18	12	10	87	109
	19	19	15	132	165
	20	17	13	120	151
	21	11	8	76	95
	22	18	14	126	158
	23	29	23	208	260
	24	15	12	105	131
	25	7	6	51	63
	26	7	5	48	60
	27	10	8	70	87
	28	25	20	177	222
	29	34	27	239	299
	30	36	29	257	322

	31	13	10	94	118
	32	33	26	232	290
	33	21	16	147	184
	34	7	6	53	67
	35	8	6	58	73
	36	8	6	57	71
	37	18	14	129	162
	38	36	28	255	320
	39	24	19	170	213
	40	12	9	85	106
	41	21	17	149	186
	AME 1	0	0	0	0
TOTAL UNIDADES		656	518	4.664	5.839
Plan Parcial Z3_R_21 Perpetuo Socorro	1	10	9	82	101
	2	9	8	70	86
	3	14	12	109	134
	4	6	5	46	57
	5	16	14	130	160
	6	19	17	153	189
	7	15	13	117	145
	8	18	16	141	174
	9	14	13	116	143
	10	13	12	106	131
	11	6	6	51	63
	12	6	6	50	62
	13	14	13	115	142
	14	21	19	168	207
	15	3	3	24	29
	16	3	3	26	32
	17	7	6	56	69
	18	35	32	284	351
	19	9	8	74	92
	20	17	15	134	165
	21	6	6	50	62
	22	8	7	64	79
	23	21	19	172	213
	24	15	13	119	147
	25	8	7	64	79
	26	7	7	59	73
	27	12	10	93	114
	28	11	9	84	104
	29	12	11	99	123
	30	25	23	203	251

31	23	20	184	228
32	10	9	81	101
33	19	17	150	185
34	14	13	116	143
35	14	12	112	138
36	39	35	311	385
37	22	20	177	219
38	10	9	81	100
39	11	10	90	111
40	14	12	111	137
41	14	13	113	140
42	28	25	225	278
43	26	23	205	253
44	17	15	135	167
45	66	58	526	650
46	17	15	133	164
47	24	21	190	235
49	16	14	128	158
50	18	16	145	179
51	10	9	77	96
52	20	18	164	203
53	15	13	117	145
54	17	15	138	171
55	18	16	146	180
56	7	6	58	72
57	7	7	59	73
58	36	32	286	353
59	40	36	321	397
60	19	17	156	192
61	24	21	190	234
62	6	5	49	60
63	10	9	77	95
64	6	6	50	61
65	30	27	244	302
66	29	26	230	284
67	30	27	241	298
68	13	12	108	133
69	17	15	137	170
70	14	12	109	134
71	12	10	94	116
72	15	13	118	146

	73	11	10	87	108
	74	4	4	36	44
	75	28	25	224	277
	76	18	16	144	178
	A.M.E.1	0	0	0	0
	A.M.E.2	0	0	0	0
	A.M.E.3	0	0	0	0
		1.237	1.103	9.930	12.271
Plan Parcial Z4_R_38 Naranjal Makro	1	5	3	25	32
	2	3	2	15	20
	3	2	1	9	11
	4	63	35	316	414
	5	86	48	432	566
	6	27	15	138	181
	7	52	29	261	342
	8	42	24	213	279
	9	57	32	288	377
	10	39	22	196	257
	11	1	1	5	6
	12	4	2	22	28
	13	2	1	9	11
	14	1	0	3	4
	15	51	28	255	333
	16	49	28	248	325
	17	30	17	152	199
	18	41	23	206	270
	19	20	11	102	133
		AME DR 1	0	0	0
TOTAL UNIDADES		576	321	2.893	3.790
Plan Parcial Z6_R_39 Tenche Centro *	1	10	6	55	71
	2	6	4	33	43
	3	10	6	54	70
	4	49	31	269	349
	5	29	19	161	210
	6	54	34	295	383
	7	29	19	161	209
	8	44	28	241	313
TOTAL UNIDADES		231	148	1.268	1.647
TOTAL SUBZONA 1		3.863	2.857	25.645	32.364
VIVIENDA PROYECTADA EN SUBZONA 2					
Plan Parcial Z1_R_10 San Pedro	1	33	19	172	224
	2	19	11	96	126
	3	8	5	41	53

	4	11	6	55	72
	5	16	9	85	111
	6	8	5	43	56
	7	9	5	47	61
	8	9	5	44	58
	9	25	14	127	166
	10	22	13	116	151
	11	12	7	61	79
	12	11	7	59	77
	13	10	6	50	66
	14	16	9	82	107
	15	6	4	33	43
	16	6	4	33	44
	17	7	4	36	47
	18	6	4	33	42
	19	10	6	54	70
	20	8	4	39	51
	21	10	6	50	65
	22	16	9	84	110
	23	17	10	86	113
	24	17	10	87	114
	25	17	10	86	112
	26	45	26	233	304
	27	52	30	270	352
TOTAL UNIDADES		426	245	2.203	2.874
Plan Parcial Z3_R_11 Chagualo	1	15	8	76	99
	2	14	8	75	97
	3	7	4	35	46
	4	10	6	53	70
	5	12	7	60	78
	6	9	5	46	60
	7	10	6	54	70
	8	19	11	96	125
	9	10	6	52	68
	10	11	6	58	76
	11	7	4	37	49
	12	10	6	51	66
	13	27	16	141	184
	14	14	8	72	94
	15	24	14	126	164
	16	16	9	81	105

	17	10	6	52	67
	18	0	0	0	0
	19	0	0	0	0
	20	12	7	63	83
	21	15	9	79	103
	22	16	9	85	111
	23	8	4	39	51
	24	8	5	44	57
	25	4	2	20	26
	26	5	3	26	34
	27	9	5	49	64
	28	9	5	48	62
	29	4	3	23	30
	30	4	2	19	25
	31	3	2	17	23
	32	0	0	0	0
	33	53	31	275	359
	UR 1	7	4	34	44
	UR 2	13	7	67	87
	UR 3	5	3	28	37
	UR 4	14	8	71	92
	UR 5	9	5	49	63
	AME_DR_1	0	0	0	0
	AME_DR_2	0	0	0	0
	AME_DR_3	0	0	0	0
	AME_DR_4	0	0	0	0
	AME_DR_5	0	0	0	0
	TOTAL UNIDADES	425	245	2.201	2.871
Plan Parcial Z3_R_12 Jesus Nazareno	1	8	4	39	51
	2	0	0	0	0
	3	8	4	40	52
	4	12	7	60	79
	5	6	3	30	39
	6	6	3	31	40
	7	6	4	33	43
	8	5	3	26	33
	9	14	8	70	92
	10	15	9	77	100
	11	0	0	0	0
	12	0	0	0	0
	13	5	3	28	37
	14	6	3	31	40
	15	7	4	36	47



16	6	4	33	43
17	6	3	30	39
18	11	6	58	75
19	8	4	40	52
20	6	3	30	40
21	9	5	45	58
22	6	3	29	38
23	7	4	38	49
24	6	4	33	44
25	13	7	66	85
26	8	4	40	53
27	5	3	24	31
28	8	4	40	52
29	5	3	24	32
30	12	7	62	81
31	12	7	62	81
32	9	5	48	62
33	5	3	26	34
34	7	4	34	44
35	4	2	20	26
36	3	2	16	20
37	3	1	13	17
38	5	3	25	32
39	5	3	28	37
40	8	4	40	52
41	3	2	15	19
42	3	2	14	18
43	6	3	31	41
44	5	3	26	35
45	4	2	22	28
46	4	2	18	24
47	12	7	63	83
48	9	5	47	61
49	6	3	31	40
UR 1	7	4	39	51
UR 2	18	10	94	123
AME_DR_1	0	0	0	0
AME_1	0	0	0	0
AME_2	0	0	0	0
AME_3	0	0	0	0
AME_4	0	0	0	0

TOTAL UNIDADES		349	201	1.805	2.354
TOTAL SUBZONA 2		1.200	690	6.209	8.098
VIVIENDA PROYECTADA EN SUBZONA 3					
Plan Parcial Z3_R_13 Estacion Villa	1	19	8	71	98
	2	9	4	33	46
	3	15	6	58	79
	4	12	5	45	62
	5	5	2	19	26
	6	8	3	31	43
	7	13	5	49	68
	8	14	6	54	74
	9	12	5	44	61
	10	58	25	223	306
	11	12	5	47	65
	12	13	5	49	68
	13	11	5	41	57
	14	9	4	36	49
	15	9	4	34	47
	16	11	5	42	57
	17	11	5	43	59
	18	7	3	28	38
	19	17	7	64	88
	20	19	8	74	102
	21	29	12	112	153
	22	13	6	51	70
	23	7	3	28	39
	24	15	6	56	77
	25	18	7	67	92
	26	23	10	90	123
	27	12	5	47	64
	28	17	7	65	90
	29	24	10	93	128
	30	12	5	46	64
	31	9	4	34	47
	32	10	4	37	51
	33	8	3	31	43
	34	15	6	56	77
	35	15	6	57	78
	36	7	3	28	38
	37	7	3	26	35
	38	7	3	26	36
	39	19	8	73	100
	40	12	5	44	61



	41	24	10	92	127
	42	9	4	35	48
	43	6	2	22	30
	44	12	5	46	63
	45	6	3	25	34
	46	6	2	22	30
	47	10	4	37	51
	48	5	2	21	29
	49	44	19	169	231
	AME DR 1	0	0	0	0
TOTAL UNIDADES		686	291	2.622	3.600
Plan Parcial Z3_R_14 San Benito	1	6	2	22	30
	2	5	2	20	27
	3	8	3	30	41
	4	12	5	44	60
	5	8	3	30	41
	6	17	7	65	90
	7	9	4	34	47
	8	5	2	19	26
	9	7	3	26	35
	10	7	3	27	37
	11	8	3	29	40
	12	9	4	36	49
	13	15	6	58	80
	14	32	13	121	166
	15	3	1	11	16
	16	20	8	76	104
	17	14	6	53	73
	18	93	40	356	488
	19	7	3	26	35
	20	13	5	48	66
	21	12	5	46	63
	22	3	1	13	17
	23	7	3	28	39
	24	14	6	53	73
	25	10	4	38	52
	26	16	7	61	83
	27	19	8	74	102
	28	24	10	90	123
	29	12	5	46	63
	30	11	5	43	59

31	10	4	38	52
32	13	5	49	67
33	11	5	42	57
34	7	3	27	37
35	9	4	35	48
36	8	3	29	40
37	17	7	66	90
38	5	2	18	25
39	7	3	27	37
40	9	4	36	49
41	14	6	54	74
42	10	4	39	54
43	6	3	25	34
44	16	7	62	85
45	15	6	55	76
46	10	4	39	53
47	13	5	49	67
48	9	4	35	48
49	3	1	13	17
50	12	5	46	63
51	28	12	106	146
AME 1	0	0	0	0
AME DR_2	0	0	0	0
AME 3	0	0	0	0
TOTAL UNIDADES	657	279	2.510	3.446
TOTAL SUBZONA 3	1.343	570	5.132	7.046

TOTAL MACROPROYECTO	6.406	4.117	36.986	47.508
----------------------------	--------------	--------------	---------------	---------------

Fuente: Equipo técnico de revisión del Macroproyecto de Río Sur de la Unidad de formulación de instrumentos del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

* Este polígono no entra a reparto debido a que su normativa está dada por número de pisos y no por índice de construcción.
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.

Las mayores ofertas de VIP en el Macroproyecto Río Centro se proyectan en los polígonos Z2_R_43 Caribe con 703 unidades (10,97% del total), Z3_R_21 Perpetuo Socorro con 1237 unidades (19,31% del total), Z3_R_14 San Benito con 657 unidades (10,25% del total), y Z3_R_13 Estación Villa con 686 unidades (10,70% del total).

En resumen, el macroproyecto Río Centro contribuye con un total de 47.508 unidades de vivienda, de las cuales 6.406 corresponden a vivienda de interés prioritario, 4.117 corresponden a vivienda de interés social y 36.986 unidades de vivienda corresponden a vivienda no vis, es decir la vivienda que se encuentra por encima de los topes de VIS y VIP.



El POT en su modelo de ocupación establece el crecimiento hacia adentro con el fin de proyectar una ciudad compacta, continua y diversa que garantice el equilibrio funcional y la ocupación racional del Valle³⁷, para lo cual, los Macroproyectos de Río hacen una apuesta por promover, permitir y exigir desde el componente habitacional, la vivienda en el corredor del río. Para tal efecto, el Macroproyecto determina que el pago de la obligación³⁸ deberá ser destinada al interior del mismo bien sea en suelos de renovación urbana o consolidación, a fin de lograr promover dicho modelo.

En función de promover el crecimiento hacia adentro y el desarrollo de la vivienda en el AIE MEDRío, el escenario elegido para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios llevó los aprovechamientos a tope en índice de construcción y densidad base, según lo establecido en el POT en el Artículo 280. *Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas* y el Artículo 325. *Cálculo de la Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo*. De la edificabilidad destinada a vivienda VIP, se calcula su obligación construyendo el número máximo permitido para ésta.

En relación con el pago de la Obligación de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- en el Macroproyecto, el POT en el Artículo 325 *Cálculo de la Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo* y el Artículo 326 *Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo*, el Macroproyecto Río Centro determina que este pago se realizará al interior del mismo en m² o en calificación de suelo o la posibilidad de cumplir el 100% de la obligación a través del mecanismo de derechos fiduciarios. El traslado de la obligación de VIP debiera efectuarse conforme a los ámbitos de reparto establecidos en el Acuerdo 48 de 2014 comprando los derechos fiduciarios colocados por la Administración Municipal a través del ISVIMED para tal fin o trasladando el aporte materialmente (en especie).

Según el Decreto 075 de 2013 en su Artículo 11 *Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto y los párrafos complementarios*, el Macroproyecto dispone la siguiente fórmula para el cálculo y pago de dicha obligación:
 $A2 = A1 \times (V1/V2)$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 =Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Así mismo, el Macroproyecto se acoge a lo establecido en el Decreto 075 de 2013 Artículo 10. *Cumplimiento de la Obligación en el mismo Proyecto*, donde se dispone que:

Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de

³⁷ Artículo 9 Modelo de Ocupación. Numeral 3.

³⁸ Ver POT, Artículo 326. *Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo*.

la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

▪ CALIFICACIÓN DE SUELO

En el caso en que se decida el pago de la obligación bajo la calificación del suelo, en ningún caso el área de suelo a calificar podrá ser inferior a 120 m² según lo establecido en el POT artículo.341 *Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.*

Los suelos reservados para la concreción de exigencia VIP deberán contar con derecho de preferencia para la Administración Municipal, de esta manera también pueden habilitarse suelos para el desarrollo de vivienda por parte del ISVIMED o la entidad competente para estas funciones.

Entre UAU que se desarrollen simultáneamente, se podrán establecer modelos de gestión³⁹ que posibiliten la integración para el pago de la obligación de VIP al interior de las unidades.

En relación con el planteamiento urbanístico propuesto por el Macroproyecto, la VIP se podrá localizar en áreas con uso residencial predominante y usos de baja mixtura, donde no hay obligación de zócalo comercial y/o con alturas que varían entre 5 y 7 pisos, conforme a la topografía de cada lote específico, según el POT en su Artículo 324. *Aprovechamientos y Obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-* y la norma que lo complementa.

5.1.4.1.9 MATRIZ SÍNTESIS DE VIVIENDA PROPUESTA MACROPROYECTO RÍO CENTRO

La siguiente tabla es el resultado final de la propuesta general habitacional para el Macroproyecto Río Norte, considera especialmente los Tratamientos Urbanos de Renovación Urbana y Consolidación establecidos en el POT, Parte II, Título I. en los cuales se desarrollará la vivienda considerando sus características particulares. Se describen las herramientas, instrumentos y/o programas vinculados a dichos tratamientos, por ejemplo, el plan parcial⁴⁰, el Mejoramiento Integral de Barrios⁴¹, Recualificación de Hábitats Consolidados⁴² y Áreas de Manejo Especial. Esta Matriz, tiene como objetivo orientar el desarrollo del componente habitacional, teniendo en cuenta las condiciones poblacionales, físicas y de entorno del Macroproyecto dando como resultado las tipologías de vivienda que se proponen para este, considerando las siguientes temáticas:

- Las Categorías corresponden a las condiciones de Cobertura Habitacional y Calidad Habitacional, entendiendo la primera como la respuesta al déficit habitacional (producción de vivienda nueva y hábitat) y la segunda como el mejoramiento de las condiciones del hábitat actual (vivienda usada o preexistente).
- El enfoque reconoce las condiciones de la vivienda desde los ámbitos:

³⁹ Ver POT Capítulo IV Art. 444 Numeral 5.

⁴⁰ Artículo 463 POT. Definición de Planes Parciales.

⁴¹ Artículo 215 POT, Plan Estratégico Habitacional.

⁴² Recualificación de Hábitats Consolidados: Se homologa con el término Actuación Urbana Integral definido en la Ley 388 Artículo 113.



- Normativo: Determina las tipologías convencionales establecidas (VIS/VIP) desde las normas que rigen la producción de vivienda en el ámbito Nacional, establecidas en el Decreto 0075 de 2013 artículo 1 Numeral 13 y 14.
 - Físico: Hace referencia a la condición espacial de la vivienda. permite incorporar nuevas tipologías, que se adaptan a las necesidades habitacionales de la población.
 - Social: Caracteriza la vivienda según las condiciones sociales, es decir, se define el público objetivo de la vivienda.
 - Socio económico: Incorpora la acción de programas sociales como complemento al desarrollo de los hogares y quienes los componen.
- La Tipologías por su parte, espacializan las condiciones descritas anteriormente, y en la cual se proponen los diversos tipos de vivienda a introducir en el Macroproyecto.
 - La Caracterización especifica las cualidades de la tipología de vivienda a implementar, por ejemplo, la vivienda flexible puede desarrollarse al 25, 50 o 75% de una planta libre.

5.1.4.1.10 ALTERNATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP

Para el cumplimiento de la exigencia mediante la reserva de suelo y la construcción de unidades de vivienda en las subzonas, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- **ALTERNATIVA 1: AL INTERIOR DEL MACROPROYECTO**

1. FORMAS DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA O RESERVA DE SUELO PARA VIP. En caso de cumplirse la exigencia de generación de vivienda VIP mediante reserva de suelo o en construcción de unidades de vivienda, deberá garantizarse que mínimo el 50% de la exigencia se cumpla al interior del Macroproyecto, para esto, el titular de la licencia podrá optar por una o varias de las siguientes alternativas:

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

2. DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA O RESERVA DE SUELO PARA VIP AL INTERIOR DEL MACROPROYECTO. Para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIP mediante su construcción al interior y por fuera de la Unidad de Actuación, siempre que esta se localice al interior del Macroproyecto, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de Actuación que genera la exigencia de vivienda VIP.
- b. El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico dentro del macroproyecto, siempre que garantice la localización del 50% al interior del respectivo Macroproyecto que la genera.
- c. Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la Unidad de Actuación o en cualquier otro polígono del macroproyecto, aplicarán valores máximos establecidos para la VIP en la modalidad de renovación urbana en la reglamentación nacional vigente.
- d. El cumplimiento de la exigencia mediante la construcción de unidades de vivienda al interior o por fuera de la Unidad de Actuación, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” de definidas para cada plan parcial.
- e. Se podrá aplicar el derecho de preferencia a esta alternativa, a favor del Distrito de Medellín, en cabeza del Instituto Social de Vivienda y Hábitat, el Operador Urbano o quien haga sus veces
- f. Los suelos calificados podrán ser objeto de declaratoria de desarrollo prioritario.

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

- a. La porción de suelo a calificar corresponderá al 10% del área neta desarrollable. Cuando el 10% del suelo neto desarrollable en la Unidad de Actuación sea inferior a 120m², deberá optarse por la construcción de las unidades o la adquisición de derechos fiduciarios.
- b. Para el cumplimiento mediante reserva de suelo, se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda según el área neta de la unidad de actuación urbanística así:

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

- c. El área calculada en literal a) se multiplica por el resultante de la operación del literal b). El resultado es el número máximo de unidades de vivienda de interés prioritario (VIP) a desarrollar en el suelo a calificar, las cuales deberán especificarse en la licencia de urbanismo.
- d. Al total de viviendas de la unidad de actuación establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP calculadas en el numeral anterior.
- e. Al final del ejercicio, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación no podrá ser superior al definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos de cada plan parcial y será distribuido de la siguiente manera:

Número de unidades VIP: Las calculadas en el literal C.

Número de unidades VIS: Las determinadas en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos

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

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

- a. Para la calificación y reserva de suelo se dará cumplimiento a lo establecido Acuerdo 48 de 2014, así como lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la exigencia será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.
- b. Podrá cumplirse hasta el 100% de la exigencia mediante la calificación de suelo por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística que la genera, siempre y cuando se garantice que mínimo el 50% de la misma se genere al interior del Macroproyecto.
- c. El suelo que se califique debe estar localizado en un polígono cuya densidad admita la generación del número de viviendas que constituyen la exigencia para la unidad de actuación. En el caso de realizar el cumplimiento en un polígono de consolidación, la densidad será la definida por el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 y en el caso de los polígonos de renovación será la definida por el Macroproyecto o plan parcial respectivo. En este caso deberá aplicarse la siguiente fórmula con el n de determinar el área a ser calificada por fuera de la unidad:

$$A2 = A1 \cdot (V1/V2)$$

A1: Área a destinar en el proyecto generador

A2: Área trasladada al interior del macroproyecto V1: Valor catastral generadora

V2: Valor catastral receptora”

MOMENTO DEL CUMPLIMIENTO

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

Recepción de viviendas adicionales en suelos calificados para vivienda VIS y VIP.

Los suelos calificados para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS y VIP podrán ser receptores de unidades de vivienda adicionales, provenientes de otras UAU que opten por el traslado al interior del macroproyecto. En este caso la cantidad máxima de viviendas a recibir en el suelo calificado dependerá de la conformación volumétrica de la Unidad de Actuación Urbanística receptora, para lo cual la edificación en el lote calificado no podrá superar la altura máxima de edificaciones, ni el índice de ocupación de la UAU receptora.

En este caso, se requerirá que en el acto de la expedición de la licencia de urbanización se verifiquen estas condiciones y que además la UAU generadora descunte de su aprovechamiento la densidad que traslada, la cual en ningún caso podrá ser convertible en Viviendas no VIS. El curador urbano ante quien se tramite la licencia de Urbanización de la UAU receptora, comunicará a la administración distrital la voluntad y el número de unidades de vivienda VIS y VIP adicional para efectos de la verificación, autorización, seguimiento y control conforme al macroproyecto.

▪ ALTERNATIVA 2: POR FUERA DEL MACROPROYECTO

1. FORMAS DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA O RESERVA DE SUELO PARA VIP POR FUERA DEL MACROPROYECTO.

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

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

2. DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA DE GENERACIÓN DE VIP POR FUERA DEL MACROPROYECTO. Cuando se opte por el cumplimiento de hasta el 50% de la exigencia de generación de viviendas VIP por fuera de la subzona 1 del Macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones.

- a. Las unidades de vivienda destinadas al cumplimiento de la exigencia deberán responder a la priorización y ámbitos de localización establecida en el artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.
- b. El desarrollador deberá presentar la respectiva licencia de construcción que evidencie las unidades de vivienda VIP licenciadas en correspondencia con la exigencia.
- c. En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultaneo o previo al de la Unidad de Actuación que genera la exigencia y para efectos de la reserva y calificación de suelo, deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- d. El cumplimiento de la exigencia en unidades de vivienda, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial.
- e. Para la calificación y reserva de suelo no superior al 50% de la exigencia, se dará cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así como en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.
- f. El suelo que se califique debe estar localizado en un polígono cuya densidad admita la generación del número de viviendas que constituyen la exigencia para la unidad de actuación. En el caso de realizar el cumplimiento en un polígono de consolidación, la densidad será la definida por el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 y en el caso de los polígonos de renovación será la definida por el Macroproyecto o plan parcial respectivo.

3. MOMENTO DEL CUMPLIMIENTO

Para el cumplimiento de la exigencia mediante la construcción de viviendas por fuera de la Unidad de Actuación generadora, los titulares de la licencia podrán cumplirlas en proyectos independientes localizados en cualquier polígono del Macroproyecto, incluyendo otras unidades de actuación urbanística del mismo o de otro plan parcial.

▪ ALTERNATIVA 3: MEDIANTE DERECHOS FIDUCIARIOS

1. **FORMA DE CUMPLIMIENTO MEDIANTE LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.** En el caso de optarse por el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIP mediante la adquisición de derechos fiduciarios, el desarrollador de la UAU generadora, podrá cumplir hasta el 100% de la misma, sin necesidad de recurrir a alguna de las alternativas anteriores.

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

2. **DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO MEDIANTE LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.** Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a. Podrá cumplirse por este mecanismo el 100% de la exigencia, para incentivar proyectos adelantados por la Administración Distrital o sus entes descentralizados,

directamente o con el concurso de otros agentes, individualmente o en el marco de un portafolio de proyectos destinados a este fin.

- b. En caso de que no esté definido el portafolio de los proyectos VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer sobre predios que se pretendan adquirir, o mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIP, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
- c. Serán aplicables el Procedimiento y las alternativas reguladas y definidas en el Decreto Municipal 1055 de 2023 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- d. Los metros cuadrados que deberán ser objeto de adquisición mediante la figura de derechos fiduciarios, será el equivalente al 10% del suelo neto urbanizable en la Unidad de Actuación Urbanística para la vivienda VIP.
- e. Para la adquisición de los derechos fiduciarios, el ISVIMED determinará el valor del suelo en el proyecto generador aplicando el Mapa de Zonas Geoeconómicas, obteniendo como resultado el monto total de adquisición de derechos fiduciarios”

En caso de realizarse el cumplimiento de la exigencia por fuera de la UAU generadora, bien sea en suelo, en unidades de vivienda o en derechos fiduciarios, la UAU podrá disponer del área y desarrollar la densidad que debía reservarse al interior de la UAU, para el cumplimiento de la exigencia de vivienda VIP y usarlo para el desarrollo de vivienda no VIS, conforme a lo establecido en el Decreto 1055 de 2023, sin superar la edificabilidad total en vivienda asignada por reparto.

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

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

5.1.4.1.11 CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA MEDIANTE APOORTE DE SUELO PARA VIP

De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo a favor de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, en este caso el aportante se constituirá en fideicomitente o socio del vehículo contractual que se defina. La estimación

del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

5.1.4.1.12 ALTERNATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – VIS

En aplicación del artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014, el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS deberá realizarse al interior del Macroproyecto construyendo las unidades de vivienda, al interior de la Unidad de Actuación Urbanística que genera la obligación o por fuera de la misma en otro polígono de tratamiento, cumpliendo las siguientes disposiciones:

▪ ALTERNATIVA 1: AL INTERIOR DEL MACROPROYECTO

1. FORMAS DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA O RESERVA DE SUELO PARA VIS. En caso de cumplirse la exigencia de generación de vivienda VIS mediante reserva de suelo o en construcción de unidades de vivienda, deberá garantizarse que mínimo el 50% de la exigencia se cumpla al interior del Macroproyecto, para esto, el titular de la licencia podrá optar por una o varias de las siguientes alternativas:

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

2. DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA O RESERVA DE SUELO PARA VIS AL INTERIOR DEL MACROPROYECTO. Para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS mediante su construcción al interior y por fuera de la Unidad de Actuación, siempre que esta se localice al interior del Macroproyecto, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que se encuentre al interior del Macroproyecto.
- b. Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la Unidad de Actuación o en cualquier otro polígono del macroproyecto, aplicarán valores máximos establecidos para la VIS en la modalidad de renovación urbana en la reglamentación nacional vigente.

- c. El cumplimiento de la exigencia se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial.
- d. En todos los casos, a los inmuebles les será aplicable el derecho de preferencia a favor del municipio de Medellín o las entidades descentralizadas que ejerzan funciones de banco inmobiliario, según lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014.

MOMENTO DEL CUMPLIMIENTO

En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de actuación que genera la exigencia de vivienda VIS.

▪ ALTERNATIVA 2: POR FUERA DEL MACROPROYECTO

1. FORMAS DE CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA O RESERVA DE SUELO PARA VIS POR FUERA DEL MACROPROYECTO.

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

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

2. DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA DE GENERACIÓN DE VIS POR FUERA DEL MACROPROYECTO.

Cuando se opte por el cumplimiento de hasta el 50% de la exigencia de generación de viviendas VIS por fuera de la subzona 1 del Macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones.

- a. Las unidades de vivienda destinadas al cumplimiento de la exigencia deberán responder a la priorización y ámbitos de localización establecida en el artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.
- b. El cumplimiento de la exigencia en unidades de vivienda, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial.
- c. Para la calificación y reserva de suelo no superior al 50% de la exigencia, se dará cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así como en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.
- d. El suelo que se califique debe estar localizado en un polígono cuya densidad admita la generación del número de viviendas que constituyen la exigencia para la unidad de actuación. En el caso de realizar el cumplimiento en un polígono de consolidación, la



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

- e. Los suelos calificados podrán ser objeto de declaratoria de desarrollo prioritario.

3. MOMENTO DEL CUMPLIMIENTO

- a. Para el cumplimiento de la exigencia mediante la construcción de viviendas por fuera de la Unidad de Actuación generadora, los titulares de la licencia podrán cumplirlas en proyectos independientes localizados en cualquier polígono del Macroproyecto, incluyendo otras unidades de actuación urbanística del mismo o de otro plan parcial.
- b. El desarrollador deberá presentar la respectiva licencia de construcción que evidencie las unidades de vivienda VIS licenciadas en correspondencia con la exigencia.
- c. En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultaneo o previo al de la Unidad de Actuación que genera la exigencia y para efectos de la reserva y calificación de suelo, deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

▪ ALTERNATIVA 3: CUMPLIMIENTO EN DERECHOS FIDUCIARIOS

En el caso de optarse por el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS mediante la adquisición de derechos fiduciarios, el desarrollador de la UAU generadora, podrá cumplir hasta el 100% de la misma, sin necesidad de recurrir a alguna de las alternativas anteriores.

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

DISPOSICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO MEDIANTE LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS. Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a. Podrá cumplirse por este mecanismo el 100% de la exigencia, para incentivar proyectos adelantados por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, directamente o con el concurso de otros agentes, individualmente o en el marco de un portafolio de proyectos destinados a este fin.
- b. En caso de que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer sobre predios que se pretendan adquirir, o mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

- c. Adicionalmente se aplicará el Procedimiento definido en el Decreto Municipal 1055 de 2023 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- d. Los metros cuadrados que deberán ser objeto de adquisición mediante la figura de derechos fiduciarios, será el equivalente al 10% del suelo neto urbanizable en la unidad de actuación urbanística para la vivienda VIS.
- e. Para la adquisición de los derechos Fiduciarios, el ISVIMED determinará el valor del suelo en el proyecto generador aplicando el Mapa de Zonas Geoeconómicas, obteniendo como resultado el monto total de adquisición de derechos fiduciarios”

En caso de realizarse el cumplimiento de la exigencia por fuera de la UAU generadora, bien sea en suelo, en unidades de vivienda o en derechos fiduciarios, la UAU podrá disponer del área y desarrollar la densidad que debía reservarse al interior de la UAU, para el cumplimiento de la exigencia de vivienda VIS y usarlo para el desarrollo de vivienda no VIS, conforme a lo establecido en el Decreto 1055 de 2023, sin superar la edificabilidad total en vivienda asignada por reparto.

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

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

5.1.4.1.13 CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA MEDIANTE APOORTE DE SUELO PARA VIS.

De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIS también podrá efectuarse mediante la compra de suelo como aporte al portafolio de proyectos de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, al interior de área de intervención estratégica AIE MED Rio, en este caso el aportante se constituirá en fideicomitente o socio del vehículo contractual que se defina. La estimación del área a destinar a VIS se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

- a. Serán aplicables las reglas de la alternativa 1 para la vivienda de interés prioritario VIP y las disposiciones para su cumplimiento reguladas, en cuyo caso el cumplimiento de la exigencia podrá ser conjunto
- b. En el caso del cumplimiento conjunto de la exigencia de viviendas VIS y VIP mediante la calificación se suelo, podrán cumplirse en un mismo globo de terreno correspondiente a la etapa en la que se construirán las unidades VIS/VIP.



- c. En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de actuación que genera la exigencia de vivienda VIS.
- d. El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que se encuentre al interior del Macroproyecto.
- e. Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice en tratamiento de renovación urbana aplicará el tope máximo para esta tipología establecido en la normativa nacional vigente. En tratamientos diferentes al de renovación urbana, se aplicará el tope mínimo para la vivienda VIS.
- f. El cumplimiento de la exigencia se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial.
- g. En todos los casos, a los inmuebles les podrá ser aplicable el derecho de preferencia a favor del municipio de Medellín o las entidades descentralizadas que ejerzan funciones de banco inmobiliario, según lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014 y la reglamentación distrital que se expida para tal efecto.
- h. Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, deberá aplicarse el procedimiento, las alternativas y demás reglas frente a la ubicación de los proyectos y destinación de los recursos, contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022.
- i. De conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIS también podrá efectuarse mediante la compra de suelo a favor de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

5.1.4.1.14 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 - ISVIMED-, 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.

5.1.4.2 SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES Y USOS DEL SUELO EN EL MACROPROYECTO

Los usos del suelo establecidos en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del macroproyecto, parten de dar cumplimiento al artículo 240 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, que promueve los objetivos establecidos del marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible y el subsistema de centralidades y que

adicionalmente esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

Según lo establecido en el modelo de ocupación del Macroproyecto, los planes parciales que se encuentran al interior de este instrumento hacen parte de la gran centralidad urbana y metropolitana, con la particularidad de ser en su mayoría suelos de alta mixtura, conforme a la norma de usos del suelo, la cual pretende mantener las actividades existentes y propiciar la cualificación de las nuevas actividades y promover el mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos, en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado.

El Artículo 211 del Acuerdo 048 de 2014 define el concepto de centralidades como *“lugares del territorio con una fuerte capacidad de atracción de personas, donde se producen elevados intercambios de bienes y servicios que actúan como espacios multifuncionales de diferentes escalas”*. Para el territorio municipal, las centralidades se entienden como un sistema policéntrico donde se localizan de manera sinérgica los sistemas públicos y colectivos con la estructura socioeconómica urbana y rural, albergando una amplia mixtura de usos e intensidad en la ocupación del suelo, y las cuales se articulan entre sí mediante corredores viales estructurantes y el sistema de transporte público.

Según la información cartográfica protocolizada con el Plan de Ordenamiento Territorial, la totalidad del área de planificación de la Subzona 2 se encuentra ubicada al interior de la Centralidad Metropolitana, la cual cuenta con un carácter predominantemente económico, resaltando su vocación para el intercambio de bienes, servicios y ser centros de empleo, al tiempo que alberga usos residenciales y dotacionales (alta mixtura de usos y actividades urbanas). El Numeral 1 del Artículo 213 del Acuerdo 048 de 2013 define algunos criterios de manejo para la Centralidad Metropolitana, los cuales se retoman e incorporan en el proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2, entendiéndolos como determinantes para la elaboración del Modelo de Ocupación y definición de la vocación de los sectores. Estos se referencian a continuación:

- Potenciar su fortaleza en las actividades económicas, particularmente actividades terciarias. Esto se evidenciará en la asignación de la intensidad de mezcla de usos definida para cada uno de los Planes Parciales objeto de revisión y ajuste.
- Contar con alta accesibilidad, dada preferentemente a través de medios de transporte colectivo, que las consolide como zonas con un alto potencial de mercado. Lo anterior es relevante para la asignación de edificabilidad e índices de mixtura de usos en las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación incluidas en las áreas de influencia de las estaciones de los Sistemas de Transporte Público existentes en el territorio (Metro y Metroplús).
- Fortalecer la presencia de equipamientos de escala regional y metropolitana, que utilizarán la alta accesibilidad y la proximidad con una amplia gama de actividades económicas y servicios. Sobre lo anterior se considera que actualmente el territorio cuenta con suficientes equipamientos y espacios públicos de orden general, y que es necesario establecer un sistema local que atienda a las demandas cotidianas.

En lo referido a la asignación de usos del suelo para los instrumentos de planificación complementaria objeto de revisión y ajuste se retoman los criterios generales establecidos en

el Acuerdo 048 de 2014 y en el Artículo 211 del Decreto 2053 de 2015. Se aclara que en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General (Subzona 2), se establece la redistribución de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas entre los tres Planes Parciales aprobados en el marco de la Subzona 2 (San Pedro, El Chagualo y Jesús Nazareno), considerando las definiciones y criterios normativos establecidos en los Artículos 243, 244 y 245 del Acuerdo 048 de 2014.

Adicionalmente, se adopta la tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos establecida en el Artículo 255 del Acuerdo 048 de 2014. Para su aplicación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A la totalidad de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación al interior de los Planes Parciales Z3_R_11 (El Chagualo) y Z3_R_12 (Jesús Nazareno) les será aplicable la Subcategoría de Usos del Suelo denominada *centralidades con predominancia económica*. Lo anterior en atención a la cartografía protocolizada por el Acuerdo 048 de 2014 (*Plano 23_Usos Generales del Suelo Urbano*).
- A las de Unidades de Actuación Urbanística al interior del Plan Parcial Z1_R_10 (San Pedro) les será aplicable las siguientes Categorías y Subcategorías de Usos del Suelo según lo definido en el *Plano 23_Usos Generales del Suelo Urbano*, protocolizado con el Acuerdo 048 de 2014:

Tabla 61. Categorías y Subcategorías de uso del suelo aplicables a las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial San Pedro

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
UAU_1, UAU_2, UAU_3, UAU_4 y UAU_5	Áreas y corredores de alta mixtura	Áreas de actividad económica en transformación
UAU_6, UAU_19, UAU_20 y UAU_21	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura
UAU_10, UAU_11, UAU_12, UAU_13, UAU_14, UAU_15, UAU_16, UAU_17, UAU_18, UAU_22, UAU_23, UAU_24, UAU_25 y UAU_26	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica
UAU_7, UAU_8 y UAU_9	Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de Transición; Centralidades dotacionales; Aglomeraciones comerciales y de servicios barriales

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2019

Se aclara que los polígonos de tratamiento urbanístico que a la entrada en vigencia del Acuerdo 048 de 2014, contaban con un acto administrativo de adopción de instrumento de planificación complementaria, mantendrán la norma 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 048 de 2014 y en el marco de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro.

En todo caso, las actividades existentes y las que se generen como resultado de la aplicación de la normativa urbanística del respectivo instrumento de planificación complementaria, deberán acoger los Protocolos Ambientales y Urbanísticos, en los términos del Acuerdo 048

de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida por la autoridad competente. En atención a lo definido en el Artículo 257 del citado Acuerdo, se entiende por Protocolo Ambiental y Urbanístico – PAU *“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”*.

Adicionalmente se resalta que los instrumentos de planificación complementaria incluidos en la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro que son objeto de revisión y ajuste incorporan las categorías generales de usos del suelo definidas en el Artículo 247 al 253 del Acuerdo 048 de 2014.

Finalmente, en lo referido al uso industrial, se permitirá la permanencia de las actividades establecidas siempre y cuando cumplan con los criterios definidos para cada tipo de uso en el Protocolo Ambiental y Urbanístico – PAU. Se permitirá la localización de nuevas industrias siempre que se localicen en predios que actualmente cuenten con esta destinación y se utilice la infraestructura existente. Lo anterior sin perjuicio de aplicar los aprovechamientos transitorios establecidos en el Parágrafo del Artículo 289 del Acuerdo 048 de 2014.

Los usos para cada uno de los polígonos serán los establecidos en los artículos 243, 244 y 245 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 sin embargo para el Macroproyecto Río Centro, se precisan y complementan algunos criterios a tener en cuenta en desarrollo de las unidades de actuación urbanística:

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, en especial en la Subzona 2, 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 testeado 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.

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

5.1.4.2.1 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.

5.1.4.2.2 CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES.

Para los efectos del macroproyecto se adoptan las siguientes categorías de actividades.

1. **Actividades establecidas:** Son aquellas que podrán permanecer en el Macroproyecto, siempre y cuando cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - a. **Actividades preexistentes en el área de planificación**, acordes con las disposiciones de Usos del Suelo del Acuerdo 48 de 2014 ó
 - b. **Aquellas actividades industriales preexistentes** 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 industria existente, se podrán localizar otras empresas industriales siempre que cumplan con las exigencias previstas en el protocolo ambiental y urbanístico – PAU-.
 - c. También se consideran como actividades establecidas aquellos **usos considerados prohibidos por el Acuerdo 48 de 2014, pero que pueden permanecer excepcionalmente en el sitio donde se encuentren asentados**, siempre y cuando cumplan con las disposiciones del artículo 260° del Decreto Municipal 471 de 2018
2. **Actividades Nuevas:** Son las actividades que generará el desarrollo al interior del presente macroproyecto, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

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

5.1.4.2.3 INTERRELACIÓN 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 estipulado en el Parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.
3. Ningún nuevo uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades establecidas. En consecuencia, quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.
4. Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la

normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

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

5.1.4.2.4 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 Distrital.

En el marco de la aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos y considerando que algunos polígonos pueden presentar compromisos de tipo ambiental de acuerdo al tipo de actividades tradicionales del sector, para el cumplimiento de este protocolo se sugiere la realización de estudios ambientales de detalle a nivel de UAU que demuestren lo siguiente:

1. El interés es determinar que suelos presentan contaminación química o biológica que puede inducir problemas de salud en futuros habitantes o riesgos físicos a las futuras edificaciones: Caracterización fisicoquímica de suelos potencialmente contaminados en estaciones de servicio, parqueaderos, talleres automotrices, talleres industriales, bodegas de almacenamiento de combustibles, aceites y sustancias químicas, procesos textiles y químicos
2. Análisis de ruido para el diseño de las edificaciones: Mediciones de ruido

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

6 NORMAS VOLUMÉTRICAS, ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO GENERAL

Los macroproyectos realizan un ejercicio de planificación mucho más preciso y detallado de los territorios que la que por su alcance, hace el POT; por tanto, permite ir desescalando los análisis con base en los cuales se toman decisiones en la etapa de formulación. En este orden

de ideas, la definición de la norma al interior de los macroproyectos, busca entre otras cosas, garantizar que lo prefigurado en el modelo de ocupación propuesto, se materialice; lo que hace necesario reglamentar elementos complementarios asociados a la ocupación, alturas, conformación de plataformas y zócalos, retiros, entre otros.

6.1 CRITERIOS DE APLICACIÓN NORMATIVA

La norma que se aborda en este numeral, se aplica para las subzonas Frente del Río, Medellín Innovation y Centro Tradicional del Macroproyecto Río Centro, con especial énfasis en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana localizados al interior de dicho Macroproyecto. Para los temas que no se desarrollen por la presente norma, aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y la norma específica que lo reglamenta.

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 2014 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 modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico Integral 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.

6.2 ÍNDICE DE OCUPACIÓN

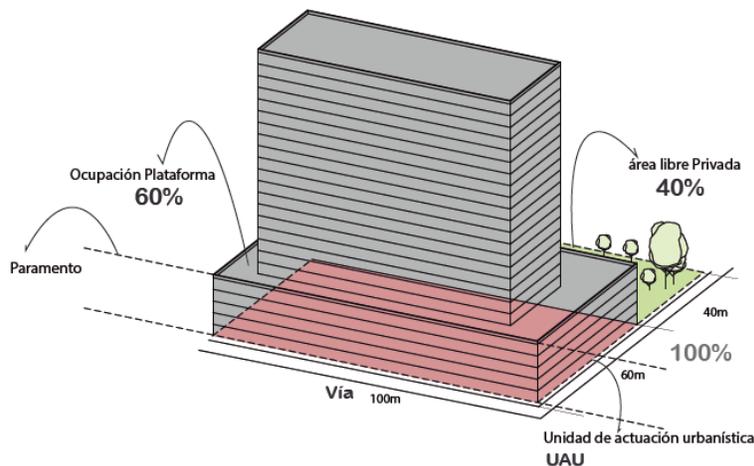
En concordancia con el artículo 282, el Acuerdo 48 de 2014 define los índices de ocupación máximos, para las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional del Macroproyecto Río Centro, se busca es contar con una ocupación que garantice la continuidad a la paramentalidad existente, principalmente en Centro Tradicional. También es propósito de esta normativa, que las edificaciones conformen un zócalo urbano con actividades que dinamicen el espacio público existente y el espacio público propuesto como resultado de la disposición de las cesiones de suelo para espacio público y equipamiento.

Las normas de índice de ocupación aplicables dependiendo del polígono de tratamiento, son las siguientes:

1. Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto, la ocupación mínima, en todos los casos, será del 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.
2. Para todos los polígonos ubicados dentro de este Macroproyecto, los índices máximos de ocupación serán los establecidos por el artículo 282 del Acuerdo 48 de 2014.

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 Macroproyecto.

Gráfico 126 – Paramentalidad en caso de aplicación de plataforma y torre sobre los ejes estructurantes en las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.



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

6.3 ALTURA

Prefigurar la altura de las edificaciones es un ejercicio que se asume desde el macroproyecto Río Centro, puesto que se debe garantizar que los aprovechamientos asignados desde el POT en términos de densidad, índice de construcción y altura, puedan ser aplicados, pero en proporción a las espacialidades públicas tanto existentes como propuestas al interior del macroproyecto. En este sentido, se toman decisiones asociadas a la relación entre la edificabilidad (metros cuadrados construidos) y al emplazamiento de la edificación, con respecto a las secciones viales y los espacios públicos existentes y propuestos.

La altura corresponderá al resultado de aplicar los aprovechamientos asignados a la Unidad de Actuación Urbanística, los cuales no podrán ser superados, salvo que el titular de la respectiva licencia adquiera los derechos adicionales que trata el Artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.

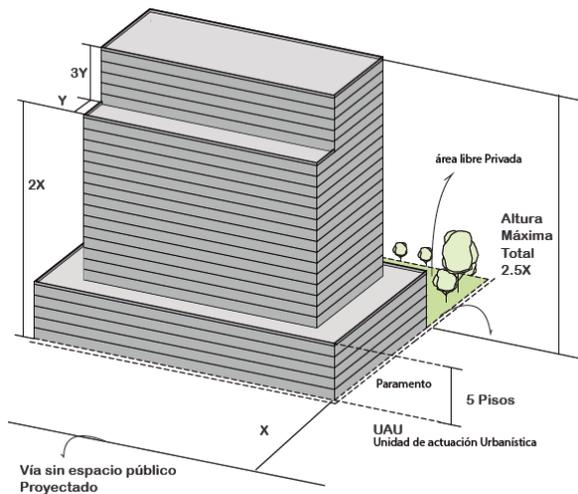
Con base en lo anterior, para la definición de la altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación al interior de las subzonas, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En todos los casos, para efecto de la altura máxima y el retroceso de la edificación en relación con el paramento, aplica lo establecido en el artículo 354 del Acuerdo 48 de 2014 en cuanto a que la altura máxima de la edificación sin retroceso será de dos (2) veces la sección pública de la vía más retiro adicional. En caso de que el proyecto constructivo pretenda superar esta altura, deberá presentar un retroceso adicional 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, siempre y cuando no supere los índices de construcción para la respectiva unidad de actuación urbanística.
- En polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto no se establece altura máxima de las edificaciones. La altura total de las edificaciones corresponderá al resultado de aplicar los aprovechamientos asignados a la UAU y no podrá superarlos según lo definido en el Sistema de Reparto de cargas y beneficios del respectivo plan parcial, salvo que el titular de la respectiva licencia adquiera los derechos adicionales de que trata el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.
- En los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 1 y 3, o cuando la unidad de actuación urbanística haga parte de una zona de influencia de un Bien de Interés Cultural, aplica lo establecido por el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-. En los de Conservación Nivel 2 aplica lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.
- En los polígonos con tratamiento de Consolidación, se aplica las alturas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique.

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

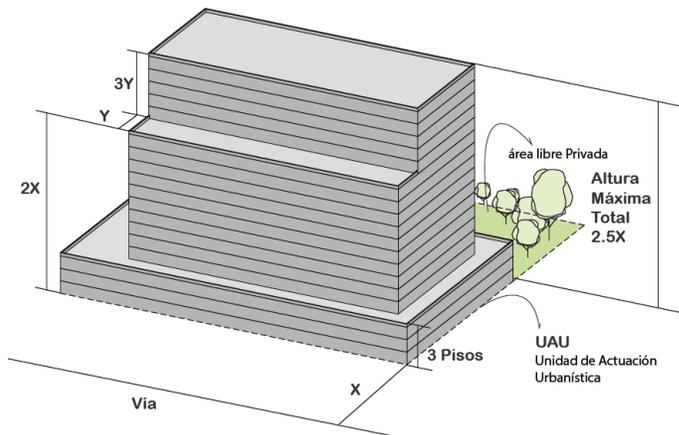
Cuando el cono de aproximación del aeropuerto restrinja las alturas de las Unidades de Actuación Urbanísticas, por debajo de los aprovechamientos permitidos producto del reparto de cargas y beneficios, éstas UAU deberán recalcular las obligaciones en función al aprovechamiento factible de licenciar y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

Gráfico 127 – Definición de altura de las edificaciones localizadas hacia los ejes estructurantes de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.



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

Gráfico 128 – Definición de altura de las edificaciones localizadas por fuera de los ejes estructurantes de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.

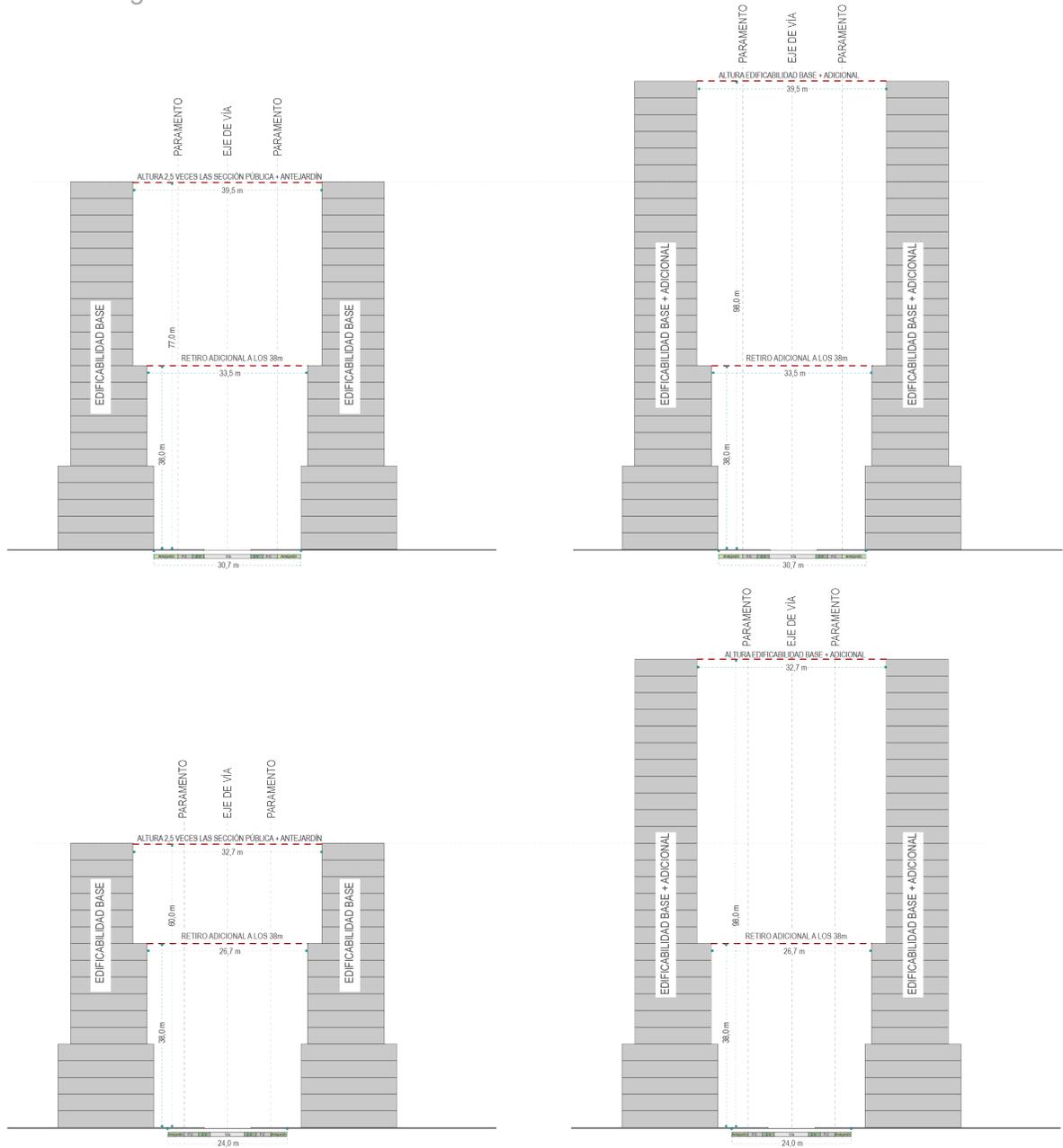


Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.

La definición de alturas está sustentada en la elaboración de secciones de perfil urbano donde se comprobó que, una mayor altura no necesariamente implica el deterioro de las condiciones ambientales de la sección pública, tales como iluminación y ventilación. Esto obedece a que el retiro normativo que se debe cumplir, al superar los 38 metros de altura o los 14 pisos, como se indica en el POT (norma acogida en la norma volumétrica de los Macroproyectos en las AIE MedRío), garantiza un retroceso considerable que permite mantener las condiciones de iluminación y de ventilación adecuados; además, la existencia de los antejardines en vías de servicio y el retiro adicional de 11 metros a eje de vía garantizan que la sección pública siempre sea superior a los 24 metros.

A continuación, se presenta un esquema donde se aprecia cómo el retiro adicional a los 38 metros de altura evita el deterioro de las condiciones ambientales de la sección pública y permite conservar distancias óptimas entre las edificaciones.

Gráfico 129 – Imagen de relación de alturas con la sección vial



En las Unidades de Actuación Urbanística identificadas con los códigos UAU_22, UAU_23, UAU_24 y UAU_25 del Plan Parcial San Pedro (código del polígono de tratamiento Z1_R_10), cuando la torre se localice dentro de los primeros 18m contabilizados a partir del borde exterior del espacio público proyectado sobre la Carrera 50 (Cartagena), la altura máxima de la torre

será de 10 pisos. Lo anterior, entendiendo como borde exterior del espacio público aquel que colinda con el Área útil de la Unidad de Actuación Urbanística.

Para la subzona 3 del Macroproyecto Río Centro se conserva lo reglamentado actualmente para la altura, esto debido a que es un territorio que presenta un mayor grado de consolidación y una estructura morfológica más definida, en la cual difícilmente se podrán consolidar antejardines que soporten esa mayor altura.

6.4 PARAMENTALIDAD URBANA

La paramentalidad de las edificaciones es uno de los aspectos más relevantes al interior del macroproyecto Río Centro, dado que con esto se logra consolidar edificaciones que dan continuidad a estructuras urbanas existentes; en este sentido, se visualiza el zócalo urbano como la estrategia para dinamizar la vida urbana alrededor de los espacios públicos y las vías principalmente.

En los polígonos con tratamiento de Renovación urbana y Consolidación, deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada. En consecuencia, el área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial o del lote en los polígonos de consolidación, no podrá localizarse hacia la fachada, 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.

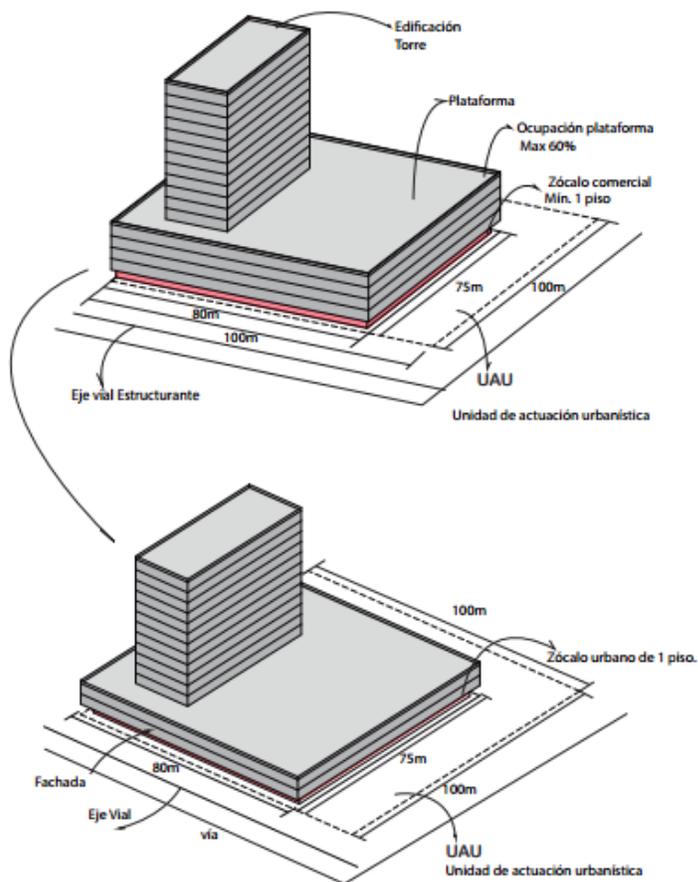
6.4.1 ZÓCALO URBANO

Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relaciona directamente con el espacio público equivalente, considerando las siguientes características:

1. El zócalo urbano será de obligatorio cumplimiento en las fachadas de las edificaciones ubicadas en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, independientemente si la edificación cuenta con conformación de plataforma y torre o no.
2. El zócalo urbano se deberá localizar en el primer piso de la edificación, su altura será de mínimo 1 piso, de acuerdo a la intensidad del uso asignada por el Macroproyecto.
3. 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.
4. En caso de que se localicen sobre esos ejes viales transversales y longitudinales de la malla de espacio público general, 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.

- Las fachadas 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.

Gráfico 130 – Plataforma y zócalo.



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

6.4.2 PLATAFORMA Y TORRE

Se define como plataforma, la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torre. La superficie de la plataforma siempre será superior en área ocupada con respecto a la torre. Se deberán cumplir las siguientes características:

- La conformación de plataforma será optativa en los polígonos de renovación urbana del Macroproyecto y para los polígonos con tratamiento de consolidación aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.
- Para los polígonos con tratamiento de Conservación 1 y 3, se aplicará lo establecido en el respectivo PEMP.

3. En ninguno de los niveles que conforman la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.
4. La plataforma podrá alcanzar una altura mínima de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y una altura máxima de cinco (5) pisos o veinticinco (25) metros de altura, La dimensión de la unidad de piso de las edificaciones será la reglamentada por el Acuerdo 048 de 2014 y el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. La Torre en los polígonos con tratamiento de renovación urbana cupara mínimo el 25% y máximo el 80% del área de la plataforma. La torre o torres sobre la plataforma se localizarán hacia las vías con mayor sección publica que limiten la unidad de actuación urbanística.
6. En todos los casos, las fachadas de la plataforma y el zócalo se proyectarán abiertas y por tanto tendrán aperturas o vanos no inferiores en un 70% de su superficie, con el fin de garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados.

La plataforma y torre es una alternativa opcional de volumetría asociada a una forma de ocupación, y ella dependerá exclusivamente de los ejercicios que cada desarrollador realice sobre la cabida de cada una de las unidades de actuación urbanística, considerando que esta no es Obligatoria, y que se sugiere desarrollar específicamente en los corredores o ejes viales estructurantes.

Por otro lado, la conformación de plataforma y torre no está visualizada en los polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 4, dado que a estos territorios la norma de aprovechamientos se les asignó en términos de altura y por tanto, hay algunos sectores donde no sería posible generar dicha conformación.

En la subzona Frente del Río se visualiza la conformación de plataforma y torre sólo sobre los ejes viales relacionados en la anterior tabla, dado que allí es importante reforzar y consolidar una paramentalidad con la plataforma que pueda albergar un zócalo urbano que dinamice los espacios públicos generados por el macroproyecto sobre estos ejes viales.

Finalmente, en los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 1 y 3 aplicará lo establecido en el respectivo PEMP, dada su connotación patrimonial.

6.4.2.1 VOLUMETRÍA ASOCIADA A LA OCUPACIÓN DE PLATAFORMAS.

La plataforma y torre es una alternativa opcional de volumetría asociada a una forma de ocupación y ella dependerá exclusivamente de los ejercicios que cada urbanizador realice sobre la cabida de cada una de las unidades de actuación urbanística, en los siguientes corredores o ejes viales estructurantes.

Tabla 62. Secciones viales para posibles manejos de plantaformas

TIPO DE VÍA	NOMBRE VÍA	NOMENCLATURA	JERARQUÍA
CARRERAS	Carrera 40	Carrera 40	Colectora

TIPO DE VÍA	NOMBRE VÍA	NOMENCLATURA	JERARQUÍA
	Pichincha	Carrera 43	Arteria
	Av. Poblado	Carrera 43A	Arteria
	Carrera 45	Carrera 45	Arteria
	Av. Oriental	Carrera 46	Arteria
	Palacé	Carrera 50	Colectora
	Bolívar	Carrera 51	Colectora
	Carabobo	Carrera 52	Colectora
	Cundinamarca	Carrera 53	Servicio
	Cúcuta	Carrera 54	Servicio
	Cúcuta	Carrera 55	Servicio
	Av. Ferrocarril	Carrera 55	Arteria
	Av. Regional	Carrera 62	Arteria
	Autopista Sur	Carrera 63	Arteria
	Autopista Norte	Carrera 64 C	Arteria
	Carrera 65	Carrera 65	Arteria
	Carabobo	Carrera 52	Arteria
	Juan del Corral	Carrera 51D	Servicio
	Bolívar	Carrera 51	Arteria
	CALLES	Pintuco	Calle 29
Av. 30		Calle 30	Arteria
Calle 31		Calle 31	Arteria
Calle 34		Calle 34	Servicio
Calle 36		Calle 36	Arteria
Av. 33		Calle 33 - Calle 37	Arteria
Calle 38		Calle 38	Arteria
Los Huesos		Calle 41	Colectora
Av. San Juan		Calle 44	Arteria
Maturín		Calle 46	Servicio
Colombia		Calle 50	Arteria
Boyacá		Calle 51	Servicio
Av. La Playa		Calle 52 - Calle 53	Arteria
Perú		Calle 55	Servicio
La Paz		Calle 57	Arteria
Echeverri		Calle 58	Arteria
Cl 72		Cl 72	Servicio
Belalcázar		Calle 64	Servicio

En los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 1 y 3 aplicará lo establecido en el respectivo PEMP, dada su connotación patrimonial.

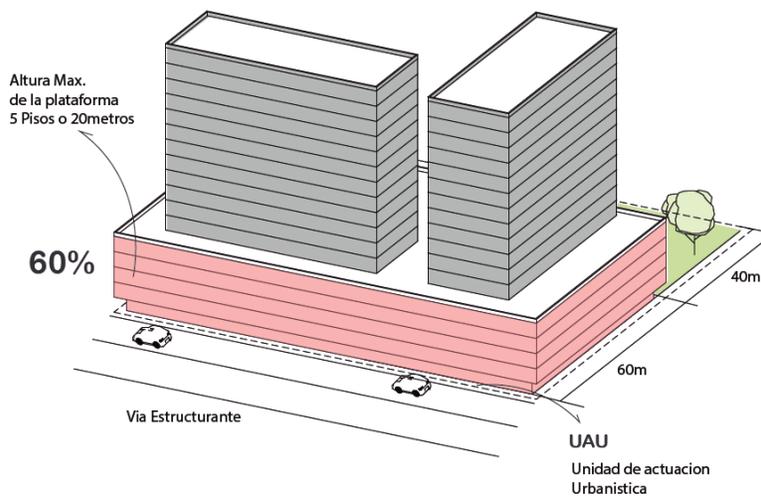


Con base en lo antes expuesto, cuando se opte por la conformación de la plataforma y torre, estas contarán con las siguientes características:

- La plataforma contará con una altura máxima de hasta cinco (5) pisos o veinticinco (25) metros sólo sobre los ejes viales especificados en la Tabla. *Ejes viales estructurantes al interior de las subzonas*, siempre y cuando ésta no ocupe más del 60% del área neta de la UAU en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos de Consolidación. Cuando la plataforma ocupe más del 60% del área neta de la UAU o del lote, no podrá tener una altura mayor a tres (3) pisos o doce (12) metros.

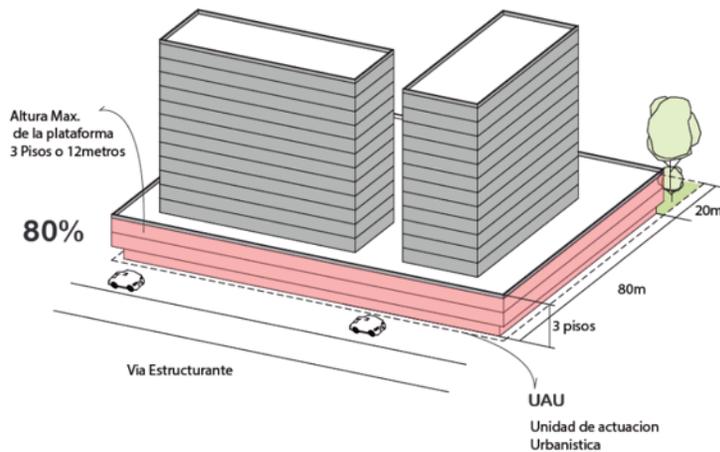
La altura mínima de la plataforma será de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área neta de la UAU o del lote.

Gráfico 131 – Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes en las subzonas cuando el índice de ocupación no supera el 60%.



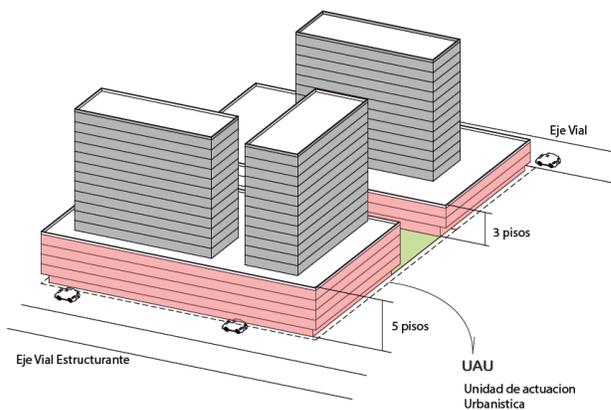
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.

Gráfico 132 – Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes en las subzonas cuando el índice de ocupación es mayor al 60%.



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

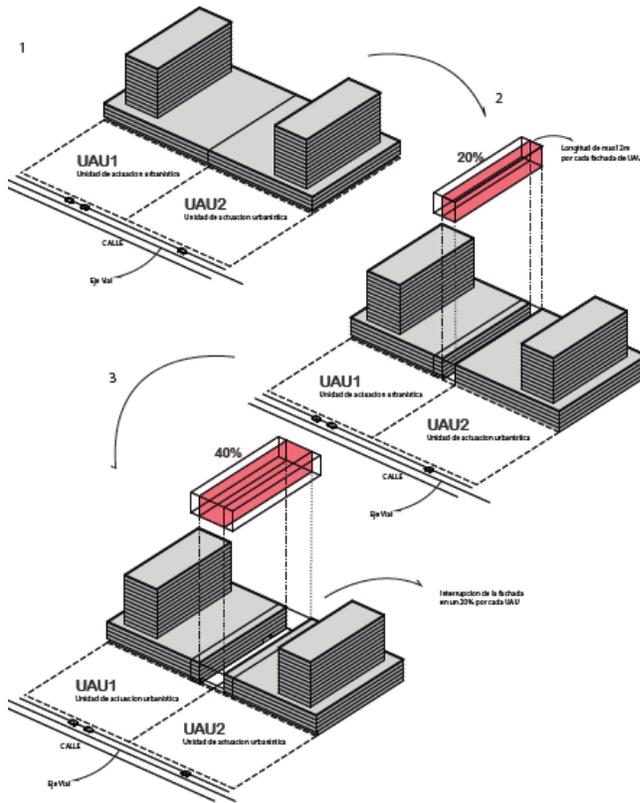
Gráfico 133 – Altura de la plataforma en relación con los ejes viales y a los ejes viales estructurantes en las subzonas.



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

- Con el fin de garantizar la paramentalidad, la continuidad de la plataforma será como mínimo de un 80% de la longitud de la UAU o del lote en el costado que se localice hacia las vías o espacios públicos. Se podrá interrumpir y dejar como área libre el 20 % restante, cuya longitud no será menor a tres (3) metros, ni mayor a 12 metros.

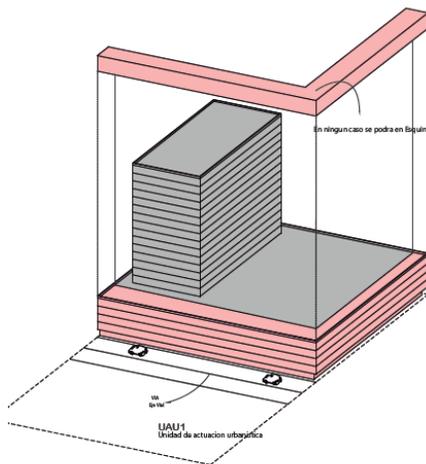
Gráfico 134 – Paramentalidad y continuidad de la plataforma.



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

- Esta interrupción de la plataforma equivalente al 20% de la longitud de la UAU o del frente de lote se podrá localizar en cualquier parte de la plataforma, a excepción de las esquinas con el fin de garantizar la paramentalidad. Se considera esquina la confluencia de dos (2) vías públicas.

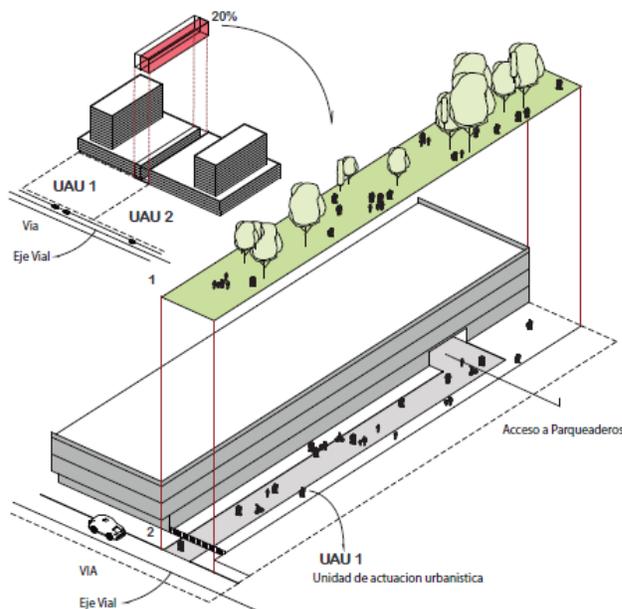
Gráfico 135 – Paramentalidad de la plataforma en relación con las esquinas.



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

- En la franja de área libre que se conforma con este 20% garantizará un 80% de su área en zona verde; podrá contar con cubiertas ligeras como pérgolas o lonas y en todo caso contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público. De igual manera, en esta franja 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 inicialmente señaladas. En todo caso, sobre esta franja no se podrán localizar parqueaderos en superficie.

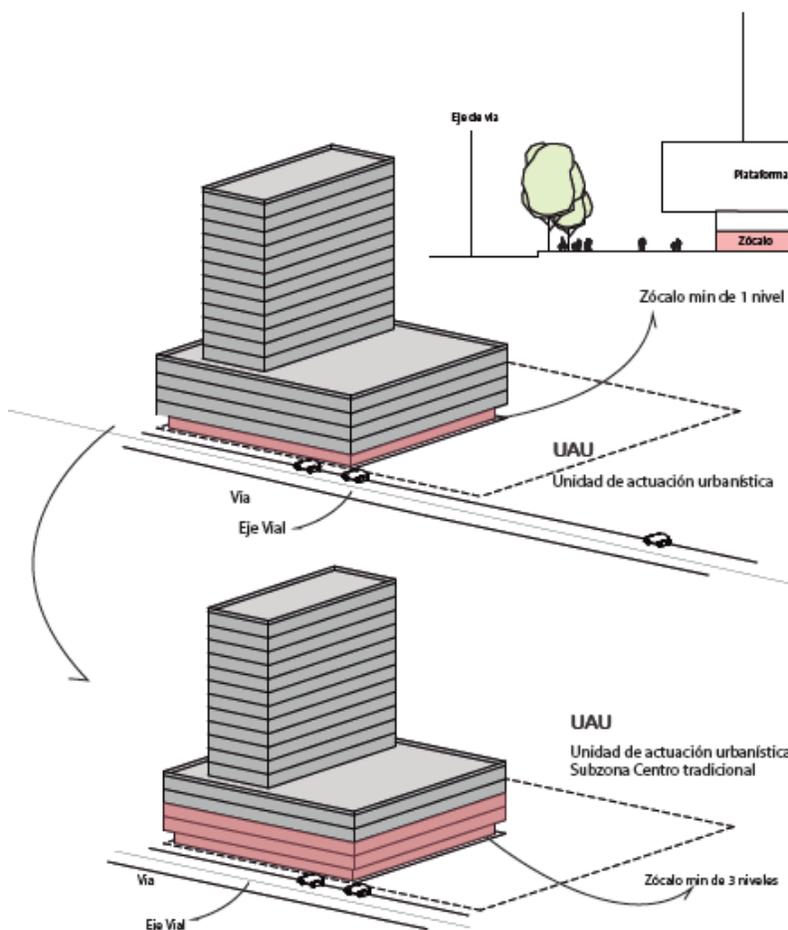
Gráfico 136 –Tratamiento del 20% no ocupado por la plataforma.



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

- En caso de que se localicen lotes en polígonos de Consolidación cuya área de uso sea la de baja mixtura, se cumplirá con el zócalo urbano de acuerdo con la intensidad de uso establecida en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014 del POT. En todo caso, se cumplirá con la Tabla de localización permitida de uso por área de mixtura del artículo 255 del mismo Acuerdo.

Gráfico 137 – Conformación del zócalo en las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.



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

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

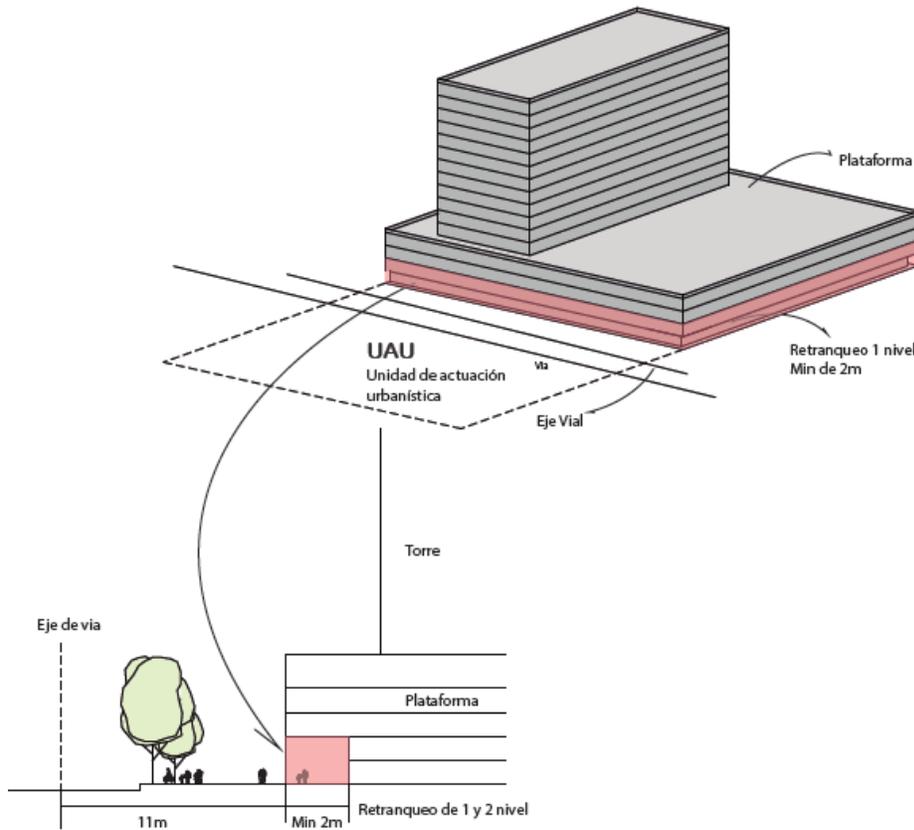
6.5 RETRANQUEO Y CARACTERÍSTICAS

Se considera retranqueo al desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma y lo que busca es posibilitar la generación de espacios privados conectados directamente con el espacio público.

Cuando se genere este retranqueo, el desplazamiento será de mínimo dos (2) metros, el cual no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes, puesto que no permitiría cumplir el objetivo en cuanto a la relación directa entre el interior y el exterior de la edificación. Los

cerramientos permitidos serán reglamentados por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas. Mientras esto sucede, se requerirá del Visto Bueno de dicha entidad.

Gráfico 138 – Retranqueo de los 2 primeros pisos en relación con la plataforma.



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

Se considera también retanqueo cuando en la conformación de plataforma y torre, esta última se desplaza hacia el interior en relación con el paramento de la plataforma. Cuando se genere este retanqueo de la torre en relación con la plataforma, será de mínimo dos (2) metros. Este retanqueo no será obligatorio, siempre y cuando haya cumplido con el retiro a eje de vía.

La altura máxima para la generación de un retanqueo de la torre en relación con la plataforma será de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional. Este retanqueo adicional se dejará a partir del borde superior externo del engrase 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 establecidas para cada sector.

6.6 RETIROS

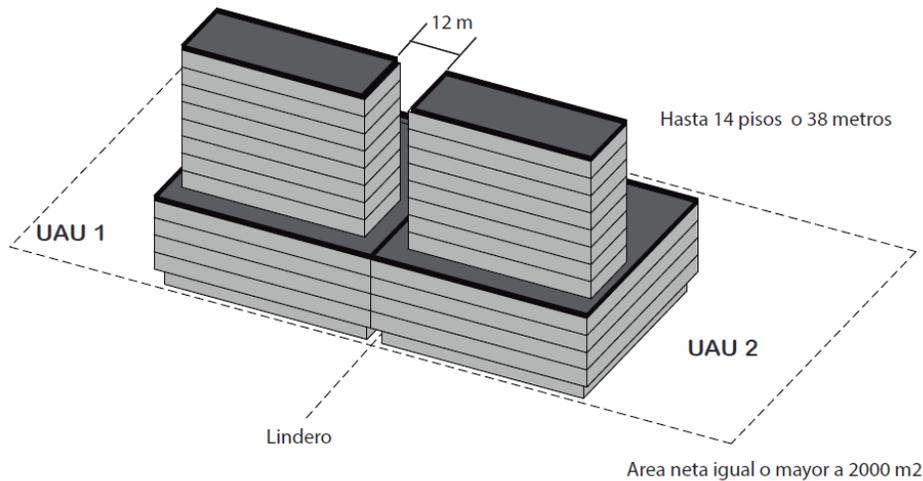
Los retiros buscan garantizar las condiciones de habitabilidad asociadas principalmente a la iluminación y ventilación, a generar áreas libres privadas y a la articulación y relación de los desarrollos urbanísticos localizados en las UAU en relación con las edificaciones existentes en las AME identificadas por el macroproyecto al interior de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

6.6.1 RETIRO A LINDEROS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Para la aplicación de la presente reglamentación, el retiro a unidades de actuación, unidades de gestión o unidades de reactivación, se armoniza con los retiros perimetrales de urbanización definidos en los artículos 345 y 346 del Acuerdo 48 de 2014, por lo cual se entiende por lindero la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística – UAU- una unidad de gestión -UG o unidades de reactivación – UR, en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

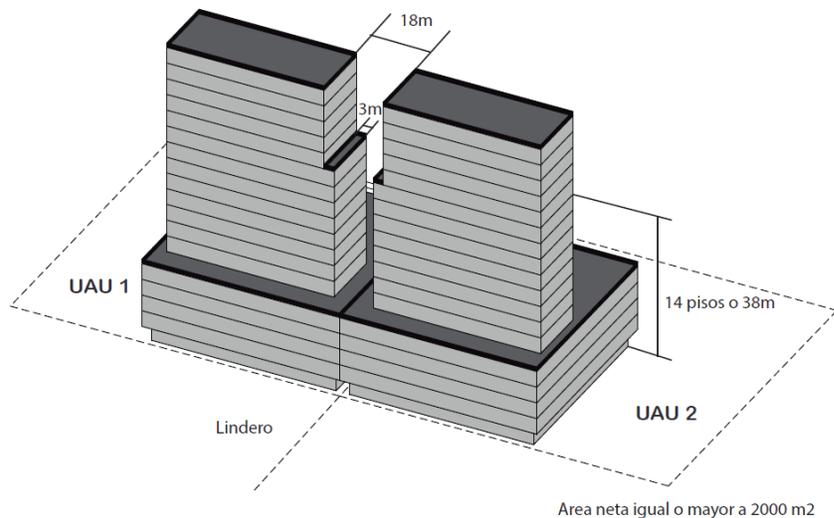
1. En polígonos con tratamiento de Renovación, las Unidades de Actuación Urbanística, UNDADES DE GESTION, UNIDADES DE REACTIVACION que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m², deberá dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.
2. En polígonos con tratamiento de Renovación, las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta inferior a 2000 m², no será exigible el retiro a lindero, sin embargo, se deberá cumplir con el retiro entre fachadas conforme al artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014.
3. En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.
4. En los casos donde no se presente plataforma, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.
5. En los costados por los cuales la UAU o la unidad de reactivación colinde con un espacio público existente o proyectado, no será exigible el retiro a lindero en dicho costado.
6. Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000m² 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.
7. Cuando las Área de Manejo Especial –AME, se generen en predios que cumplan con las áreas establecidas en los numerales 1, 2 de este numeral, también les aplicará las normas sobre retiros

Gráfico 139 – Retiro a lindero en edificaciones hasta 14 pisos o 38 metros de altura.



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

Gráfico 140 – Retiro a lindero en edificaciones a partir de los 14 pisos o 38 metros de altura.



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

No se exigirá retiro a lindero 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 retiro a lindero antes mencionado a las Unidades de actuación urbanística UAU, Unidades de gestión - UG o Unidades de Reactivación - UR, localizadas al interior de una misma manzana que no genere cerramiento, sino que la conformación de las edificaciones haga sus veces, de tal manera que se configuren centros de manzana conformados como áreas libres privadas o espacio público.

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.

6.6.2 RETIRO A EJE DE VÍA

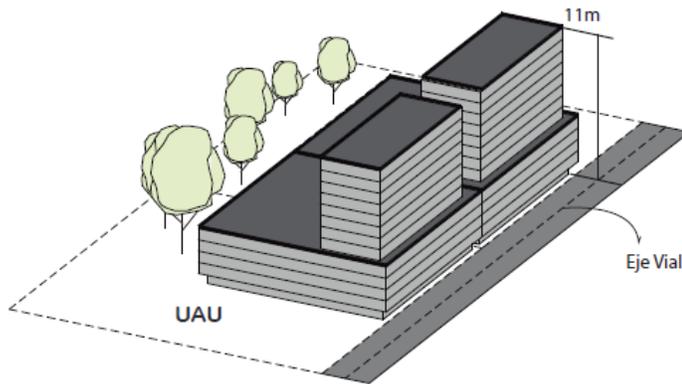
Toda edificación **en cualquier polígono de tratamiento**, que sea mayor a cinco (5) pisos o **diecisiete (17)** metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, conforme al numeral 1 del artículo 353 del Acuerdo 48 de 2014, y según *el mapa 02 de proyectos viales y secciones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

1. En los casos en que los proyectos den frente a espacio público abierto tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas.
2. En los polígonos con tratamientos de Consolidación las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cinco (5) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11,00 m.) a eje de vía a partir de la ampliación, 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.
3. 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.
4. El retiro entre edificaciones será considerado desde el eje de la sección pública, entendido como la mitad de la distancia entre paramentos incluyendo el espacio público.

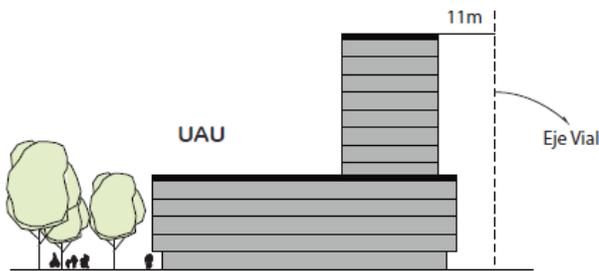
Se permitirá la ocupación del suelo de propiedad privada mediante la construcción de estacionamientos a nivel de sótanos incluidos en la faja del retiro frontal adicional, a eje de vía que regula el presente Macroproyecto.

Gráfico 141 – Retiro a eje de vía.

Isométrico



Sección



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

6.6.3 Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro

Las Unidades de Actuación Urbanística que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar), debido a que cuentan con una altura máxima de 4 pisos, no están en la obligación de conformar los retiros al viaducto y estaciones del metro incluido en el Artículo 360 del Acuerdo 048 de 2014. El paramento de las edificaciones será el definido por las secciones viales y plano de proyectos viales protocolizados con el presente instrumento de planificación complementaria. Los demás predios deberán dar cumplimiento al mencionado artículo.

6.6.4 RETIROS A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL (AME)

Con base en la clasificación de las tipologías de las AME definidas para el macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente del Río), Para las diferentes tipologías, aplicarán las siguientes disposiciones sobre retiros:

6.6.4.1.1 TIPOLOGÍA 1: RETIRO A AME DEFINIDA POR PREEXISTENCIA NORMATIVA

▪ AME INSTRUMENTOS

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME definida por algún instrumento de planificación adoptado y vigente, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME y la torre deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas. Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME.

▪ AME PATRIMONIO

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de patrimonio, si se opta por la plataforma, esta 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 generar torre sin superar la altura definida en el artículo 146 del POT, esta dejará un retiro mínimo de seis (6.0) 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.

▪ AME EQUIPAMIENTOS

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento, es decir, que todas sus fachadas sean cerradas o culatas, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. Si cuenta con plataforma y torre, 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 (6.0) 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 (6.0) metros con respecto al lindero.

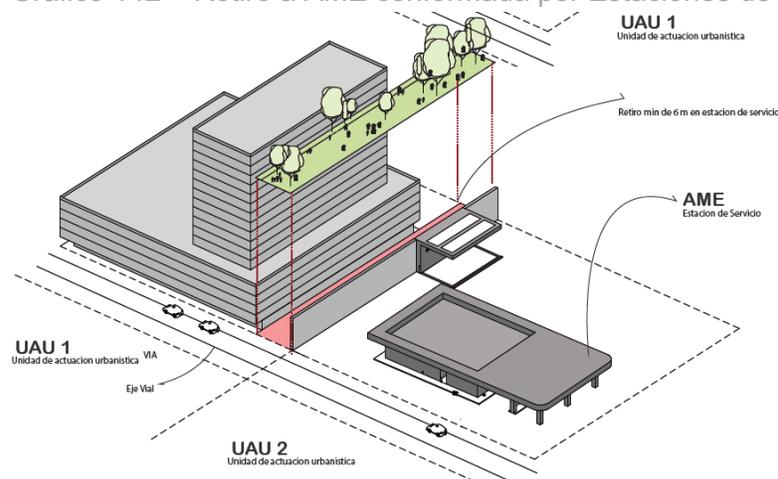
En los casos que a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado. En el caso de que el AME de equipamiento cuente con fachadas abiertas, la edificación deberá cumplir con los retiros establecidos en el Acuerdo 48 de 2014.

6.6.4.1.2 TIPOLOGÍA 2: RETIRO A AME DEFINIDA POR SU NIVEL DE CONSOLIDACIÓN

■ AME CONFORMADA POR ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una Estación de Servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6.0) 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.

Gráfico 142 – Retiro a AME conformada por Estaciones de Servicio de gasolina.



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

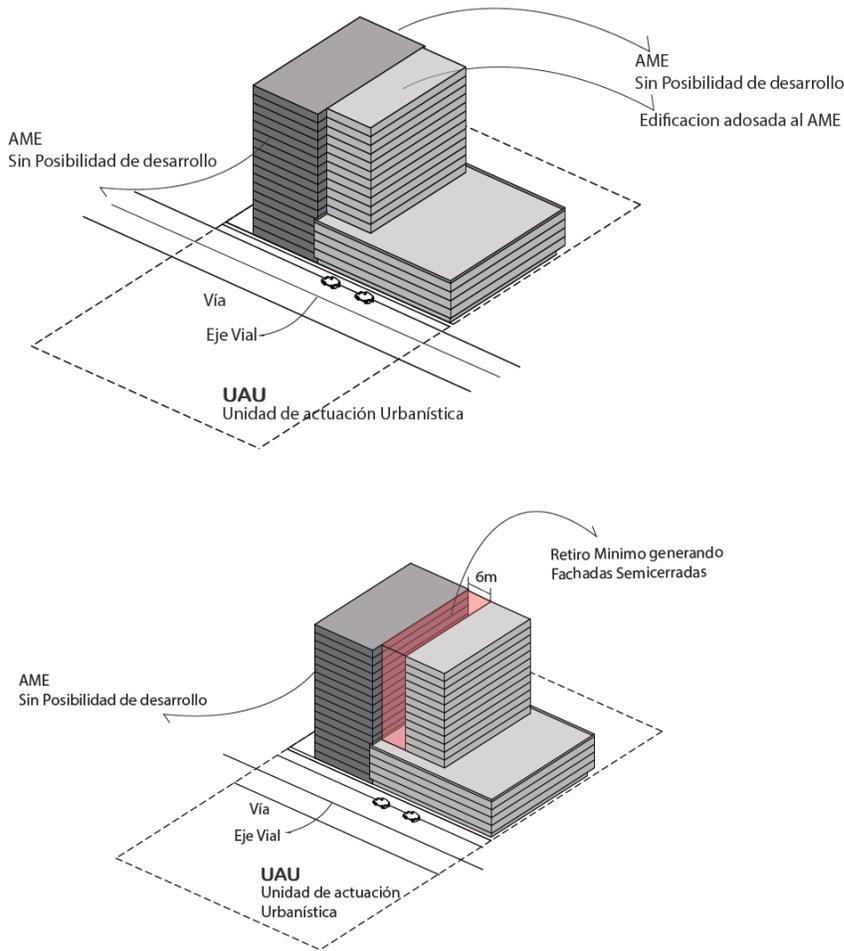
■ AME EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME que cuente o no con posibilidad de desarrollo, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. En caso de contar con plataforma y torre, 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 (6.0) 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 (6.0) metros con respecto al lindero.

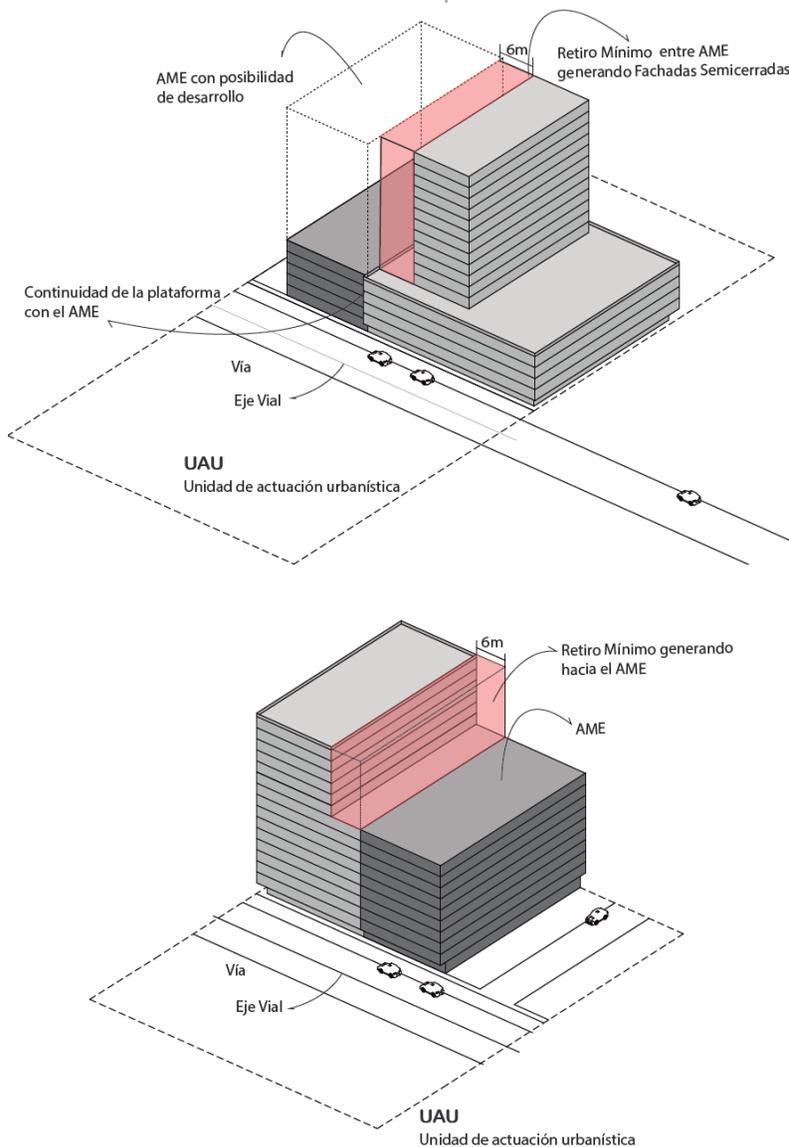
En los casos que a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado. En el caso de contar con UAU que tengan un área inferior a 2000m², se podrán acoger a lo establecido en el artículo denominado RETIRO A LINDERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA del presente decreto.

Gráfico 143 – Retiro a AME sin posibilidad de desarrollo.



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

Gráfico 144 – Retiros a AME con posibilidad de desarrollo.



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

■ AME EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

Las áreas de manejo especial AME que aun cuentan con posibilidades de desarrollo porque no han agotado sus aprovechamientos, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo denominado **RETIRO A LINDERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA** dependiendo de la tipología del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas de retiros reglamentados en la norma específica para determinados usos.

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. En el caso de contar con UAU que tengan un área neta inferior a 2000m², el retiro será optativo

6.7 FACHADAS

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.

6.7.1 RETIROS ENTRE FACHADAS

En todos los casos, los retiros aplicarán exclusivamente al lindero posterior del predio. El retiro entre fachadas aplicables son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

En los casos en que los predios o Unidades de Actuación Urbanística colinden con Bienes de Interés Cultural declarados, se deberán 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. Para el caso de fachadas en esquina, se cumplirá lo establecido en el Artículo 352 del Acuerdo 48 de 2014.

6.7.2 TRATAMIENTO DE FACHADAS

1. Los 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 la materialidad el resto de la edificación.
2. Las fachadas hacia las vías y los espacios públicos existentes o proyectados garantizarán la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos, cuando la edificación no cuente con conformación de plataforma y torre. Se localizarán en estos tres (3) primeros niveles las viviendas o los otros usos. En ningún caso, se podrá localizar en estos niveles sobre la fachada, los cuartos útiles, cuartos técnicos, parqueaderos y en general cuartos de mantenimiento o de máquinas.
3. Cuando las edificaciones cuenten con conformación de plataforma y torre, se deberá cumplir con las mismas características del párrafo anterior en todos los niveles que conforman la plataforma.

6.7.3 RETIROS ENTRE FACHADAS

En todos los casos, los retiros aplicarán exclusivamente al lindero posterior del predio y se regirá por las disposiciones del Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

1. En los casos en que los predios o Unidades de Actuación Urbanística colinden con Bienes de Interés Cultural declarados, se deberán 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.

2. Para el caso de fachadas en esquina, le será aplicable lo establecido en el Artículo 352 del Acuerdo 48 de 2014.

6.7.4 EMPATES ENTRE FACHADAS

Se considera empate entre fachadas a la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

1. Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes.
2. Cuando se trate de colindancia a Bienes de Interés Cultural, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 146 del Acuerdo 48 de 2014.

En todo caso, las nuevas edificaciones pueden superar las alturas de las edificaciones existentes colindantes, siguiendo lo establecido en la presente sección.

6.7.5 CERRAMIENTOS

En los desarrollos urbanísticos del Macroproyecto se establecen las siguientes disposiciones sobre cerramientos:

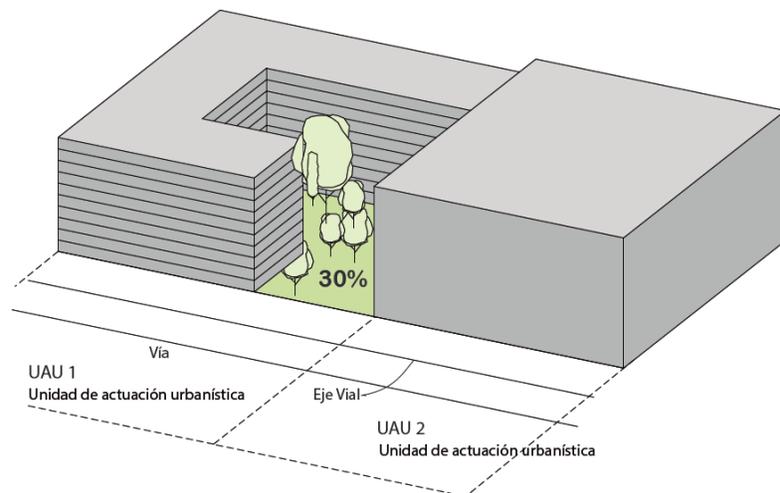
1. Para las edificaciones localizadas en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, se deberá garantizar la paramentalidad hacia las vías, plazas, parques recreativos, parques cívicos, zonas verdes de recreación, existentes y propuestas desde el presente Macroproyecto, así como sobre los ejes principales relacionados en el artículo de “Conformación de la Plataforma” de la presente sección, por medio de la fachada de los desarrollos arquitectónicos,
2. 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.
3. 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.



6.8 ESPACIOS INTERIORES DE MANZANA

Los nuevos desarrollos urbanísticos al interior de una Unidad de actuación urbanística, unidad de gestión o unidades de reactivación, que conformen un patio interior cuya área represente al menos el 30% del área neta de la UAU, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior por pasajes peatonales descubiertos cuya amplitud mínima sea de doce (12) metros y sean de libre acceso a la comunidad.

Gráfico 145 – Espacios interiores de manzana.



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

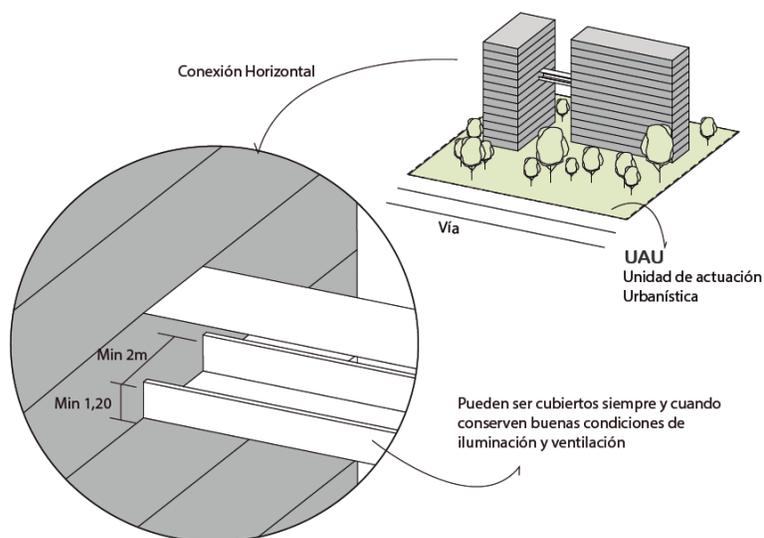
6.9 ENLACES AÉREOS ENTRE EDIFICACIONES PRIVADAS O ENTRE INMUEBLES PRIVADOS Y EL ESPACIO PÚBLICO

Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada UAU, podrán contar con enlaces o conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel.

Estas conexiones horizontales cumplirán con las siguientes características:

- Tener un ancho mínimo de dos metros (2.0 m), y un ancho máximo de cuatro metros (4.0 m.).
- Contar con pisos antideslizantes.
- Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.
- Pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación. El cerramiento podrá plantearse con paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar.

Gráfico 146 – Conexiones horizontales entre edificaciones o etapas de una UAU.



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

6.10. PARQUEADEROS

Para el cálculo del número máximo de parqueaderos se aplicará lo establecido en los artículos 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. En cuanto a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos se aplicará lo establecido en la norma que reglamenta el POT.

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

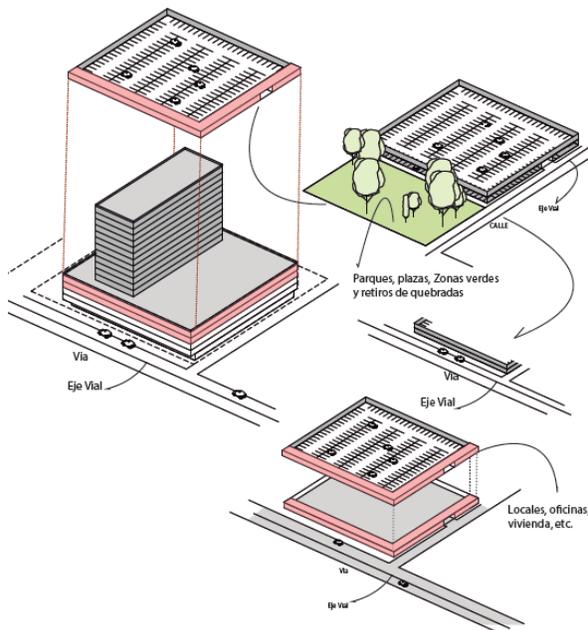
1. Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, sin que ello contabilice para índice de construcción, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y 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. 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.

- Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

En el evento de que las celdas de estacionamiento superen el tope máximo establecido por norma, y se ubiquen según las condiciones establecidas en los numerales 1, 2, y 3 del inciso 2, del artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, se contabilizará para índice de construcción el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto de vivienda, comercio o servicios que superen dicho tope, mas no el área correspondiente a la circulación vehicular. No aplicará para proyectos con uso exclusivo de estacionamientos o parqueaderos.

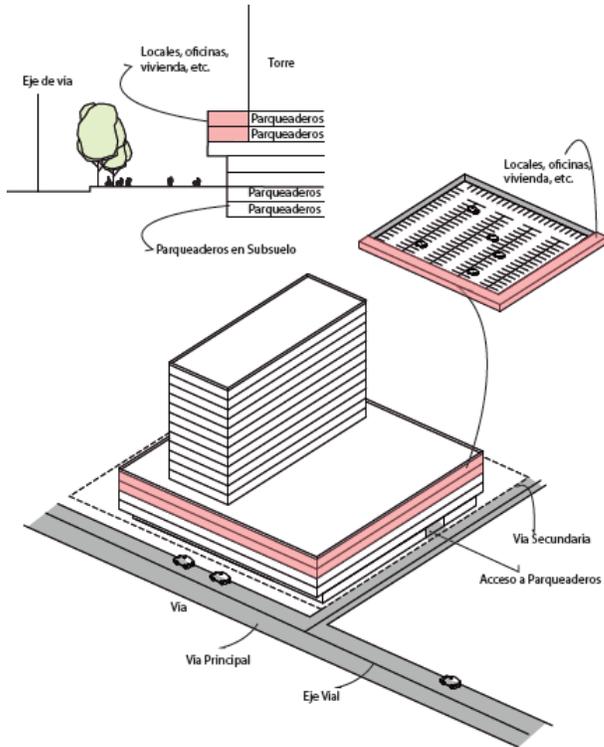
Cuando las celdas de estacionamiento excedan el tope máximo establecido por norma y no cumplan con las condiciones de localización establecidas en los numerales 1, 2, y 3 del inciso 2, del artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, se contabilizan para el índice de construcción el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto de vivienda, comercio o servicios que superen dicho tope y el área de circulación vehicular vinculada a dichas celdas en el piso en que se localicen. No aplicará para proyectos con uso exclusivo de estacionamientos o parqueaderos.

Gráfico 147 – Niveles de parqueaderos no contabilizados en el índice de construcción.



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

Gráfico 148 – Acceso a parqueaderos y relación de los parqueaderos hacia el espacio público.



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

Al Interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en la presente reglamentación, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

7 SISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

7.1 DISPOSICIONES COMUNES A LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA

Corresponde a los instrumentos que se encuentran al interior del área del Macroproyecto, considerando los que ya se encontraban formulados y adoptados y los que se formulan y adoptan con el Macroproyecto, además de la armonización de los diferentes instrumentos al interior del área de intervención estratégica y se establecen las determinantes para la formulación, revisión y reformulación de los instrumentos de planificación complementaria.

7.1.1 TIPOLOGÍAS DE GESTIÓN APLICABLES A LOS POLÍGONOS DE RENOVACIÓN

La renovación urbana en el Área de intervención estratégica de Río Centro, obedece en su mayoría suelos con conflicto social y funcional y otros como suelos asociados a procesos previamente urbanizados con procesos de baja densidad en vivienda y otros sectores que han sido producto de la subdivisión de suelos comerciales e industriales hoy abandonados por la vivienda, y utilizados informalmente para actividades asociadas al comercio e industria menor, es por ello que el área de planificación del Macroproyecto Río Centro no se puede analizar de la misma forma que el resto de las áreas de intervención estratégica, cada territorio, tanto desde la normativa como de la misma forma de gestión, cuenta con determinadas particularidades que tienen implicaciones en la forma de llevar a cabo la gestión asociada, desde lo social, y la forma de habitar el territorio, la conformación de predios, actividades y usos existentes que se vuelven considerables a la hora de emprender la forma de gestión, además de considerar los procesos iniciales que dieron origen al desarrollo actual, algunos asociados a procesos de Urbanización previos, otros a procesos de urbanización residencial que hoy es desplazada por las actividades económicas en menor y mayor escala, además de contar también con zonas estratégicamente ubicadas para Medellín como lo es el Río y otras zonas asociadas a remanentes de vivienda de clase obrera y actividades menores de comercio e industria en menor escala.

Para ello se hace un análisis de los territorios en función de las formas de Renovación urbana definidas por el equipo de formulación para la renovación en aplicación al Macroproyecto Río Centro,

Gráfico 149 – Tipologías de Renovación urbana en el Área de Planificación del Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

7.1.1.1 METODOLOGÍA DE LA CLASIFICACIÓN A PARTIR DEL ANÁLISIS DEL TERRITORIO

Teniendo en cuenta las realidades y dinámicas de ocupación del territorio actual, se pretende clasificar los polígonos de renovación urbana en tres grandes grupos, buscando para cada uno atender las particularidades actuales asociados a los criterios que permiten una clasificación inicial partiendo de la conformación predial, la capacidad de soporte, asociada a los servicios públicos, a la infraestructura vial y de transporte, al espacio público y equipamiento existente, y los usos actuales predominantes, sin tener en cuenta lo proyectado en el polígono y en sus áreas de influencia.

– **Capacidad de soporte:**

Está compuesta por servicios públicos, infraestructura vial y transporte, espacios públicos existentes y equipamientos; lo que asciende a 40% de la evaluación de los criterios, esta calificación se dió porque el Centro cuenta con una mayor capacidad instalada para determinar la tipología de renovación urbana que soporte la densidad y edificabilidad proyectada en la norma.

○ **Servicios Públicos:**

Teniendo en cuenta que todos los polígonos de renovación urbana están clasificados como suelo urbano y cuentan con disponibilidad de servicios públicos por parte de la autoridad competente, se establece un porcentaje de ponderación del 10%.

Para el caso de Río Centro, se otorga una calificación de 1, 2 o 3 a cada polígono, siendo 3 el mayor puntaje dado por la capacidad de atención de servicios públicos que presenta el polígono; dando como resultado un puntaje de 3 a todos los polígonos por las razones expuestas anteriormente.

- **Infraestructura vial y transporte:**

De acuerdo a la trama urbana, regularidad del territorio y capilaridad de la misma vista desde la accesibilidad se analizan diversos aspectos para cada polígono de renovación urbana relacionados con la movilidad tales como: presencia de corredores viales de alta capacidad (jerarquía vial), pendiente promedio de la malla vial existente identificando casos críticos que impiden condiciones adecuadas de accesibilidad, y cobertura de líneas de transporte público.

De acuerdo a lo anterior se otorga para cada plan parcial una calificación ascendente de 1 a 3, de tal forma que la mayor calificación se traduce en una mejor capacidad de soporte en términos de infraestructura vial y transporte de cada área analizada.

Si bien el AIE MEDRío Centro está dotado de una vasta infraestructura vial, es importante resaltar que en especial en algunas zonas predominantemente industriales la malla vial es discontinua, lo que reduce la capacidad de ocupación y limita la accesibilidad a algunas zonas, adicionalmente a esto, es el Macroproyecto que mas conflictos en términos de movilidad presenta en comparación con los demás, por lo que a este criterio se asigna un porcentaje de ponderación del 10%.

- **Espacio Público:**

Se otorga una calificación de 1, 2 o 3 a cada polígono, siendo 3 el mayor puntaje dado por la cantidad de m² de espacio público existente y efectivo que permita atender a la población del sector, con base en cartografía de POT y las visitas realizadas. A este criterio se asigna un porcentaje de ponderación del 10%.

- **Equipamiento:**

Se otorga una calificación de 1, 2 o 3 a cada polígono, siendo 3 el mayor puntaje dado por la cantidad de equipamientos y su cobertura presentes en el polígono, con base en cartografía de POT y las visitas realizadas. A este criterio se asigna un porcentaje de ponderación del 10%.

- **Áreas desarrollables efectivas:**

En este criterio se tuvo en cuenta, la morfología de las áreas restantes después de la identificación de las áreas de manejo especial, tanto en cartografía como en recorrido, con el fin de verificar las posibilidades reales de desarrollo en las áreas útiles. Los polígonos son evaluados con “Si” y “No” según los criterios expuestos. Se establece un % de ponderación del 10%.

- **Conflicto Funcional**

El conflicto funcional se definió como la presencia de actividades comerciales, de servicios y otros usos predominantes en los sectores donde se presenta una inadecuada interacción, ocupación indebida de vías y espacio público, y no se siguen los principios de la responsable mezcla de usos.

Se establece un % de ponderación del 25%.

- **Conflicto Social**

El conflicto social se definió como la presencia de zonas en las cuales se presenta un deterioro social que impacta la capacidad de desarrollo económico y de productividad de la zona, en la cual se dan problemáticas como venta de estupefacientes, alta presencia de habitantes de calle, ocupación indebida de vías y espacio público, y conflictos de seguridad. Lo cual genera dificultades en la gestión para la concreción de estas unidades de gestión, por tal razón se hace necesario la intervención por parte del ente estatal, que permita proteger a distintos grupos poblacionales que se encuentran en estado de vulnerabilidad social. Se establece un % de ponderación del 25%.

La ponderación de criterios anteriormente descrita se resume en:

Tabla 63. - Localización de las áreas de renovación y planes parciales en Río Centro

Criterio	Ponderación
Servicios Públicos	10%
Infraestructura vial y transporte	10%
Espacio Público	10%
Equipamientos	10%
Áreas desarrollables efectivas	10%
Conflicto Funcional	25%
Conflicto Social	25%

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

7.1.1.2 CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE LA GESTIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN EL MACRO RÍO CENTRO

Evaluando cada uno de los polígonos según los criterios expuestos, las tipologías para facilitar la gestión de renovación urbana para efectos de la gestión diferenciada, que se definen en el macroproyecto Río Centro son:

7.1.1.2.1 ÁREAS Y SUELOS PREVIAMENTE URBANIZADOS, CON PREDOMINANCIA RESIDENCIAL Y LOCALIZACIÓN ESTRATÉGICA

Estas zonas se caracterizan por contar con una adecuada capacidad de soporte instalada, considerando en la mayoría de los casos procesos iniciales de urbanización de vivienda y otros usos con bajas densidades, cuentan con un sistema público y colectivo consolidado, vías definidas con secciones viales que cumplen las condiciones mínimas, algunos espacios públicos y equipamientos en el área de influencia, adecuadas condiciones para mejorar o potenciarla prestación de servicios públicos y tienen la posibilidad de desarrollo autónomo aplicando la normativa urbanística definida, al tiempo que aporta a la concreción del sistema público colectivo, principalmente mediante la compensación de obligaciones urbanísticas.

■ OPORTUNIDADES Y PROPUESTAS

- Estas áreas corresponden a las zonas con uso residencial predominante y localización estratégica que ya cuentan con procesos de urbanización y que podrían considerarse con un desarrollo autónomo, aplicando la normativa urbanística definida,



- Suelos que podrían considerar unidad mínima de actuación (UAU por etapas) dado el volumen de predios y/o propietarios al interior de unidad de actuación urbanística, considerando además que se cuenta con previos procesos de urbanización y que las cargas urbanísticas no requieren de desarrollo de grandes actuaciones desde lo público y colectivo.
- Planes parcales que el municipio debiera llevar a cabo las estrategias para concretar el sistema público y colectivo de forma articulada desde el Operador urbano, esto con el fin de establecer rutas para la gestión de las Unidades de actuación urbanística potenciales receptoras de obligaciones urbanísticas y en especial la conformación de las áreas de manejo especial con desarrollo restringido por ser espacio público de interés municipal – AME DR
- Se hace necesario el cumplimiento de las cargas sociales siempre y cuando la unidad de actuación urbanística no haya podido llegar a la gestión asociada de la unidad de actuación urbanística.

Tabla 64. - Suelos que se ubican dentro de la tipología de “Localización Estratégica y Suelos Ya Urbanizados” en los planes parciales en Rio Centro

Polígono	Nombre Plan Parcial	Modalidad de Renovación Urbana
Z2_R_43	Caribe_43_Fiscalia	Reactivación
Z2_R_44	Caribe_44	Reactivación
Z3_R_18	Calle Nueva	Reactivación
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle nueva	Reactivación
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Reactivación
Z3_R_11	El Chagualo	Reactivación

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Rio Departamento Administrativo de Planeación, 2022

Si se armonizara la tipología de gestión descrita con las modalidades de la renovación determinadas en una eventual revisión del Plan de ordenamiento Territorial, conforme a la normativa nacional del Decreto 1232 de 2020, esta se asociaría a los procesos de **Reactivación**, donde se pretende que exista un acompañamiento del Operador urbano y el Distrito en relación a la gestión asociada, la política de protección a moradores y actividades económicas y a la concreción de las áreas que aportan al sistema público y colectivo en estos territorios.

7.1.1.2.2 SUELOS CON CONFLICTO SOCIAL Y/O FUNCIONAL

Estas zonas se caracterizan por contar con una capacidad de soporte instalada susceptible de mejoramiento. No han tenido procesos de urbanización o si los tuvieron en algún momento de la historia, han cambiado su vocación por lo tanto no obedecen a su necesidad espacial, corresponden a las zonas en las cuales se presentan conflictos sociales y funcionales y que requieren intervención del ente estatal para mejorar la gestión de las UAU y que permita proteger a distintos grupos poblacionales que se encuentran en estado de vulnerabilidad social.

▪ OPORTUNIDADES Y PROPUESTAS

Estas áreas corresponden a las zonas en las cuales se presentan conflictos sociales por considerar que hay conflicto de usos, de actividades y de población que habita el sector, moradores, actividades económicas formales y no formales, como también conflictos funcionales en relación al uso que eventualmente podrían llegar a requerir una intervención del ente estatal para garantizar y hacer posible la gestión de las UAU, teniendo como premisa y como estrategia clave la permanencia de los moradores actuales

- Suelos que para llevar a cabo la intervención requieren de dar cumplimiento a una política de protección a moradores, que requieren de un proceso de gestión un poco más complejo por las actividades que allí habitan, y que requieren el desarrollo de grandes actuaciones desde lo público y colectivo y el acompañamiento del Operador urbano para concretar y mejorar los sistemas públicos y colectivos para optimizar la capacidad de soporte del territorio.
- Suelos que requieren en su mayoría acompañamiento estatal para concretar la gestión asociada a través de mecanismos e instrumentos de intervención del suelo, por lo que requieren obligatoriamente el acompañamiento del operador urbano.
- La política de protección a moradores toma un camino importante, ya que se trata de territorios donde existe aun gran potencial de vivienda y que se requiere generar las condiciones para mantener dentro de las nuevas apuestas a los habitantes con la posibilidad de garantizar el derecho de permanencia y

Tabla 65. - Suelos que se ubican dentro de la tipología de “Conflicto Social y Funcional” en los planes parciales en Río Centro

Polígono	Nombre Plan Parcial	Modalidad de Renovación Urbana
Z3_R_13	Estación Villa	Revitalización
Z3_R_14	San Benito	Revitalización
Z1_R_10	San Pedro	Revitalización

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

Si se armonizara la tipología de gestión descrita con las modalidades de la renovación determinadas en una eventual revisión del Plan pde ordenamiento Territorial, conforme a la

normativa nacional del Decreto 1232 de 2020, con la modalidad de la renovación determinada como **Revitalización**. donde se pretende que exista un acompañamiento del Operador urbano y el Distrito en relación a la gestión asociada, la política de protección a moradores y actividades económicas y a la concreción de las áreas que aportan al sistema público y colectivo en estos territorios.

7.1.1.2.3 SUELOS RECICLADOS DE LA INDUSTRIA, DE GRANDES SUPERFICIES O EQUIPAMIENTOS

Zonas caracterizadas por escasa, baja o media capacidad de soporte actual, cuentan con posibilidades altas de efectuar grandes aprovechamientos, generalmente suelos que han sido ocupados por la industria, las grandes superficies o equipamientos y que agotaron su actividad o quieren emprender nuevos procesos de renovación urbana, teniendo como particularidad el desarrollo de un nuevo modelo de ocupación en el sistema físico espacial para garantizar la capacidad de soporte, en lo general esta tipología no requiere procesos de reubicación de moradores.

Corresponde principalmente a polígonos que cuentan con un número bajo de lotes, que, por las áreas y cantidad de predios, podrían facilitar el proceso de renovación urbana haciendo muy simple y sencilla la gestión del suelo al no considerar una alta concentración de propietarios y predios.

▪ OPORTUNIDADES Y PROPUESTAS

Esta tipología necesariamente tiene que dar cumplimiento al desarrollo de Urbanización a través de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, considerando con ello concretar y construir el sistema público y colectivo necesario para llevar a cabo los procesos de Re densificación en el territorio.

- En estos territorios bajo esta alternativa de gestión no es necesario el acompañamiento del Operador urbano ni del distrito, dado que son suelos asociados especialmente a condiciones de pocos propietarios, grandes lotes que podrían concretar más fácilmente el desarrollo y optar por la concreción del sistema público y colectivo dentro de los planes parciales.
- Son suelos que no necesariamente tienen conflicto social ni funcional, y donde se podría dar más fácilmente la gestión asociada.

Tabla 66. - Suelos que se ubican dentro de la tipología de “Suelos reciclados de la Industria” en los planes parciales en Río Centro

Polígono	Nombre Plan Parcial	Modalidad de Renovación Urbana
Z4_R_38	Naranjal - Makro	Redesarrollo
Z6_R_35	Tenche La 30	Redesarrollo

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

Si se armonizara la tipología de gestión descrita con las modalidades de la renovación determinadas en una eventual revisión del Plan pde ordenamiento Territorial, conforme a la normativa nacional del Decreto 1232 de 2020, podría armonizarse con la modalidad de la renovación determinada como **Redesarrollo**.

7.1.1.3 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, De acuerdo a esta clasificación en el presente documento se pretende establecer las rutas de gestión para cada tipo de renovación, además de posibilitar la armonización de estos tipos de renovación con las denominaciones establecidas por la norma nacional en el momento que en el marco de la revisión del POT se establezca homologar o armonizar estas tipologías definidas para la renovación urbana del macroproyecto Río Centro, en relación a las modalidades establecidas en el Decreto Nacional 1232 de 2020,

Gráfico 150 – Relación de las Tipologías con las Modalidades de Renovación urbana en el Área de Planificación del Macroproyecto Río Centro.



Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2022

7.2 DISPOSICIONES COMUNES A LOS PLANES PARCIALES

Las disposiciones contenidas en esta sección, serán aplicables a los planes parciales que se adoptados por el Macroproyecto. A los demás planes parciales se aplicarán las disposiciones de los Decretos por medio de los cuales fueron adoptados. En este apartado se desarrollan las determinantes para la revisión y reformulación de los planes parciales, adicionalmente se establecen las disposiciones generales para las unidades de actuación urbanística, las áreas

de reactivación, las áreas de manejo especial y las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

7.2.1 TIPOLOGIAS DE UNIDADES APLICADAS EN LOS PLANES PARCIALES OBJETO DE ADOPCIÓN EN EL MACROPROYECTO RIO CENTRO.

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 corresponde a Áreas Receptoras de Obligaciones:

7.2.2 ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME-.

En aplicación del Numeral 11 del Artículo 271 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 048 de 2014) se entiende como Áreas de Manejo Especial – AME como aquellos “sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados [...]”.

En lo referido a la conformación urbanística de los sectores, al interior de cada uno de los planes parciales objeto de revisión, se identifican características similares en materia de morfología urbana, tipologías edificatorias y actividades desarrolladas; por tanto, ni en el marco de la aprobación de los Planes Parciales mediante el Decreto 2053 de 2015 ni en la actualidad, se delimitarán sectores en esta tipología de Áreas de Manejo Especial.

Sin embargo, al analizar las características de los predios incluidos en el área de planificación de los Planes Parciales si se evidencian diferencias significativas, especialmente en el grado de consolidación de las edificaciones. Por otro lado, al revisar la normativa urbanística vigente de los diversos instrumentos de planificación complementaria aprobados antes de la entrada en vigencia de la normativa urbanística de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro, se identifica que en algunos casos las áreas de planificación se superponen con la delimitación de los polígonos de tratamiento incluidos en el Acuerdo 048 de 2014.

La importancia en la identificación de las Áreas de Manejo Especial es que según las definiciones específicas contenidas en el Literal B del Numeral 4 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Área Neta en los polígonos con tratamiento de renovación urbana, que corresponde al valor de referencia para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos, es definida como “al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial”. Se debe recalcar que en el marco de del Macroproyecto Río Centro, el cálculo del Área Neta no sólo tiene una implicación directa en el respectivo Plan Parcial, ya que el Sistema de Reparto a Escala General, mediante el cual se definen los

aprovechamientos urbanísticos base mediante la redistribución de edificabilidad y densidad habitacional entre planes parciales, tiene como insumo principal el Área Neta de los predios.

Adicionalmente, cabe anotar que el Artículo del Plan de Ordenamiento Territorial anteriormente enunciado define que la asignación normativa de las Áreas de Manejo Especial “*será diferencial a la del resto del polígono, en ningún caso superará la norma definida para el mismo, su delimitación se hará en el marco del plan parcial y/o macroproyecto*”. Por tanto, es necesario analizar a profundidad las características de cada uno de los predios para poder diseñar la normativa urbanística aplicable, buscando siempre la armonización entre las preexistencias identificadas en el territorio con las nuevas apuestas en materia de ocupación.

7.2.2.1 CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE AME PARA EL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

Acorde a lo establecido en el artículo 271 del POT, el sistema de gestión del macroproyecto y el trabajo de campo de verificación, se clasifican las siguientes tipologías de Áreas de Manejo Especial - AME:

7.2.2.1.1 TIPOLOGÍA 1: AME DEFINIDAS POR PREEXISTENCIA NORMATIVA

- **AME INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN ADOPTADOS**

Estas Áreas de Manejo Especial están relacionadas con preexistencias normativas, producto de otros instrumentos de planificación previamente adoptados y que se encuentran vigentes, delimitando sectores al interior de los planes parciales en formulación, asignándoles usos y aprovechamientos que comprometen estas áreas.

Gráfico 151 – Plan Parcial Naranjal y Arrabal.



Fuente: Empresa de Desarrollo urbano - EDU-, 2014.

- **AME PATRIMONIO**

Dado el reconocimiento que se hace de estas zonas como preexistencias con un nivel de intervención que dependerá de los lineamientos normativos que el POT determinó con respecto al tratamiento de los inmuebles patrimoniales o bien sea por el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial vigente.

Gráfico 152 – Inmueble Patrimonial.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación 2015

▪ AME EQUIPAMIENTOS

Se definirán como AME los predios que estén denominados en el POT como uso del suelo dotacional y que se encuentren consolidados en el territorio y siempre y cuando no tengan potencial de desarrollo. Se les aplica la norma del componente general del POT para los equipamientos, además de establecer obligaciones de conformidad con el mismo, las cuales ingresarán en dinero para el Plan Parcial.

Gráfico 153 – Hospital General de Medellín.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación 2015

7.2.2.1.2 TIPOLOGÍA 2 AME 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:

- **AME ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE**

Teniendo en cuenta las condicionantes ambientales como lotes aptos para la renovación urbana, se consideran como AME las estaciones de servicio; se propone para éstas, asignar norma de aprovechamientos, además de establecer obligaciones de conformidad con el POT, las cuales ingresarán en dinero.

se identifica la complejidad de desarrollo urbanístico de las actuales estaciones de gasolina por la alta rentabilidad del uso actual y las condiciones ambientales de recuperación del suelo, pero también la importancia de desarrollo de muchas de ellas, por lo cual, considerando la complejidad que puede involucrar en la gestión de la UAU. Si se incorporan dichas estaciones de gasolina, se establecen como AME, por fuera de la gestión y el reparto del plan parcial, pero con posibilidades de desarrollo individual del predio.

Gráfico 154 – Estación de gasolina.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación 2015

- **AME EDIFICACIONES 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 cinco (5) pisos en adelante, o con ascensor. En algunos casos y dependiendo de sus características, se incluyen aquellos inmuebles que agotaron sus aprovechamientos urbanísticos establecidos por el POT.

Gráfico 155 – Edificación consolidada.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación 2015

▪ **AME CON DESARROLLO RESTRINGIDO – AME DR**

Son áreas que debido a sus restricciones ambientales o por la existencia de restricciones jurídicas o requeridas para terminar de conformar áreas públicas, se excluyen del reparto y podrán ser priorizadas para su adquisición por parte del Distrito, las cuales permitirán concretar y complementar el subsistema el espacio público y colectivo de la ciudad. Serán financiadas a través de obligaciones urbanísticas de los planes parciales y estarán sujetas a la presentación por parte de la mesa de operadores urbanos al Comité de Direccionamiento Estratégico del POT que determinara la priorización de los recursos. La responsabilidad de materializar las AME con desarrollo restringido definidas en este documento, recaerá en el Operador urbano o quien haga sus veces.

7.2.2.2 NORMATIVA APLICABLE A LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL EN EL MACROPROYECTO

Al no incorporarse los predios asignados como AME al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales, no es posible la aplicación de la norma diseñada para el polígono de cada plan parcial, resultado del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de macroproyecto. Sin embargo, considerando las necesidades particulares de desarrollo de cada una de las categorías de AME, se identifican las condiciones normativas posibles de desarrollo para cada una de ellas.

Las áreas de manejo especial podrán gestionarse bajo las siguientes características de acuerdo a cada una de las condiciones y tipologías que cada una de ellas pueda tener, considerando lo siguiente:

Tabla 67. La normativa aplicable para cada una de las categorías de AME será la siguiente:

CATEGORÍA AME	NORMATIVA APLICABLE
AME Instrumentos de planificación adoptados	Lo establecido en el acto administrativo vigente.

AME Patrimonio:	Lo establecido en la norma aplicable del respectivo PEMP vigente, los que no tienen PEMP formulado se aplica lo establecido en el Artículo 141 al 154 del Acuerdo 48 de 2014.
AME Equipamientos	Lo establecido en el artículo 283 y demás normas establecidas del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto 471 de 2018
AME Estaciones de Servicio de Combustible	Lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014.
AME con desarrollo Restringido AME DR	Hasta tanto no se concrete el espacio público por parte del privado, el Operador o quien haga sus veces, se permitirá actuaciones urbanísticas sobre los predios conforme a los artículos 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014
AME Edificaciones consolidada:	Lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014, por lo tanto, se permiten ampliaciones hasta de un 10% del área edificada siempre que sea en el mismo uso y no supere los aprovechamientos siempre que no supere los topes establecidos por el POT. Aplica adicionalmente lo establecido en el Art. 341, sobre frente y área mínima. La venta de derechos de construcción y desarrollo tendrá lugar en los polígonos donde el Acuerdo 48 de 2014 lo permita.

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2019 Y 2023

Cuando un Área de Manejo Especial identificada desde el Macroproyecto desee hacer parte del desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, el caso podrá licenciarse en conjunto con la Unidad de Actuación Urbanística respectiva, teniendo en cuenta que para esta área solo se aplicará lo establecido en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, en relación a los aprovechamientos y las cargas de este AME se pagaran conforme el Acuerdo 48 de 2014 en dinero.

En caso de querer utilizar para el AME los aprovechamientos del plan parcial, deberá modificarse el plan parcial e incorporar el predio al reparto de cargas y beneficios, considerando la posibilidad de renunciar a la condición de Área de Manejo especial AME, de acuerdo al procedimiento establecido para la revisión del plan parcial.

Para su desarrollo las AME aplicarán las normas volumétricas y del perfil urbano establecidas en el presente Decreto y de manera supletoria, las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 471 de 2018 o las normas que los adicione modifiquen o sustituyan.

7.2.3 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 los decretos correspondientes, 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.

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 Obligaciones – ARO, en función del modelo de ocupación definido para cada plan.

la adopción de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, es un momento clave para la concreción del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), pues este instrumento es el que moviliza el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de la superficie de la Unidad de Actuación Urbanística mediante un Sistema de Reparto entre sus propietarios, donde los particulares interesados pueden concretar los aprovechamientos y obligaciones asignados mediante un Plan Parcial.

Adicionalmente, la adopción de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística también es estratégica para la gestión asociativa, y la armonización entre la planificación y la implementación, pues se concretan variables claves que superan la planificación, tales como la capacidad de absorción del mercado de los productos inmobiliarios que deben ser ofertados de acuerdo al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, proceso de expropiación a favor de terceros, sin que sea un requerimiento para desarrollo urbano esperado; esto se resume en que, al momento de delimitar la Unidad de Actuación Urbanística y solicitar la respectiva licencia de urbanización, el mercado inmobiliario en la ciudad de Medellín puede presentar comportamientos muy dinámicos, es decir, variables a los existentes al momento en que se formula el Plan Parcial, a tal nivel que puede incluso variar las premisas de gestión para los proyectos de delimitación iniciales.

7.2.4 UNIDADES DE GESTION -UG-

Se define como el área conformada por un inmueble o varios inmuebles que optan por la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes o la gestión asociada, 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.

A diferencia de las Unidad de actuación urbanística, la unidad de gestión no requiere de la aplicación de instrumentos de intervención del suelo dado que se cuenta con la aprobación del total de los propietarios de la unidad.

7.2.5 UNIDADES DE REACTIVACIÓN UR

En aplicación a lo definido en el Artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el concepto de Reactivación Urbana corresponde a “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 [...]”. Estas zonas, que en el marco del presente proceso de revisión y ajuste se entenderán como “Unidades de Reactivación”, contarán con la normativa urbanística aplicable en materia tanto de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas como de la Norma Volumétrica, Específica y del Perfil Urbano General, permitiendo su desarrollo individual mediante licencias de construcción. Cabe anotar que estas Unidades de Reactivación fueron incluidas en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial, cuyas particularidades se describirán en el apartado de cada uno de los Planes Parciales. identificadas específicamente en la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro.

Para estas áreas, se 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.

En las Unidades de Reactivación -UR- solo se permite la generación de nuevas matrículas inmobiliarias a través de la constitución de reglamentos de propiedad horizontal, así mismo y en todo lo caso, las obligaciones urbanísticas solo podrán ser pagadas en dinero.

7.2.6 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES – UAU RO

Las UAU-RO (Unidad de Actuación Urbanística Receptora de Obligaciones) son áreas específicas dentro de un plan parcial de Renovación Urbana que han sido seleccionadas y designadas por su potencial para concretar el sistema público y colectivo que dará soporte a los desarrollos urbanísticos. Estas áreas son de gran importancia, ya que aportan a la conformación de un sistema de ciudad al garantizar la creación de espacios públicos, vías y andenes y otras infraestructuras necesarias para el sector. Estas áreas son fundamentales para lograr una capacidad de soporte adecuada en los territorios de los planes parciales y garantizar una distribución equitativa de las cargas y beneficios en el sistema público y colectivo de la ciudad. Por lo tanto, entran al sistema de reparto equitativo donde se le asignan sus respectivos aprovechamientos y obligaciones.

La selección de estas áreas cumple con unos criterios de localización que tienen en cuenta temas ambientales, como la Estructura Ecológica principal y los retiros a fuentes hídricas y criterios urbanísticos, como la conformación de sistemas de parques, la conexión entre equipamientos, patrimonio, proyectos estratégicos y la articulación con redes de espacios públicos existentes, entre otros criterios importantes que se detallan más adelante.

En busca de facilitar la gestión e implementar el modelo dinámico de ocupación, y entendiendo que, en el Macroproyecto, la mayoría de las UAU cuentan con potencial de desarrollo, se presenta la opción de definir algunas Unidades de actuación urbanística - UAU que cumplen con los criterios de localización. como Unidades de Actuación Urbanística Receptora de Obligaciones UAU-RO, potenciales para la generación de espacio público, vías y andenes

Estas unidades de actuación siguen siendo UAU, lo que significa que podrán desarrollarse a través de licencias de urbanización según los aprovechamientos y obligaciones que se les asignaron por reparto.

El Curador urbano deberá informar por escrito al Distrito de las solicitudes de licencia que se generen en los distintas UAU-RO, potenciales para lo cual el Distrito deberá llevar un seguimiento del Desarrollo de estas, y de acuerdo a la tabla de priorización definida en la GESTION DEL MACROPROYECTO, deberá iniciar la priorización de alguna de las UAU-RO restantes para la concreción del Subsistema de espacio público en el respectivo plan parcial o en el macroproyecto.

Las UAU-RO definitivas, que se deberán concretar como espacio público, no podrán desarrollar en sitio sus aprovechamientos. Por lo que el Distrito, el operador o el privado que pretenda ejecutar la unidad como espacio público deberá adquirirla con el valor del suelo y aprovechamientos correspondientes. Así mismo, se procederá a activar el procedimiento para la compra de los predios, e iniciar la gestión por parte de la mesa de operadores urbanos del Distrito quien definirá las prioridades de concreción para el direccionamiento de los recursos ante el Comité de Direccionamiento Estratégico del POT.

Cuando no haya un operador urbano designado, la Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos definirá las prioridades de concreción, y en función del análisis generado por esta mesa el consejo de direccionamiento estratégico garantizará el cumplimiento de las destinaciones específicas de los recursos generados por las obligaciones de los planes parciales.

En el caso de los planes parciales que tengan una única UAU-RO marcada, se entiende que esta no podrá desarrollar sus aprovechamientos en sitio, sino que le aplican directamente las posibilidades de gestión que se mencionan en el párrafo anterior, y se pasará a concretar en esa UAU los elementos del sistema público y colectivo correspondientes.

Para la opción de compra de los predios por parte del operador urbano, o quien haga sus veces, será necesario direccionar los recursos correspondientes producto de obligaciones urbanísticas o demás instrumentos de financiación desde el Comité de direccionamiento estratégico hasta tanto se desarrollen un mínimo de unidades de actuación urbanística, donde se generen los recursos suficientes para concretar estos subsistemas públicos en función del licenciamiento.

Aunque los predios ubicados en las UAU-RO finales no pueden desarrollar físicamente sus aprovechamientos, están incluidos en la distribución equitativa de cargas y beneficios del plan parcial y en las simulaciones financieras correspondientes, conforme al artículo 2 de la Ley 388 de 1997. Esto significa que todos los predios dentro del plan parcial se encuentran en igualdad de condiciones en términos de aprovechamientos y obligaciones, después de realizada la distribución a escala general. Por lo tanto, se recomienda que los suelos dentro de estas áreas sean evaluados utilizando el método residual para todo el polígono.

Las unidades de actuación urbanística potencial receptoras de obligaciones UAU-RO y las ARO que pasan a ser definidas como Unidades de actuación Urbanística con potencial para ser receptora de espacio público para este macroproyecto son las siguientes:

Tabla 68. Unidad des de actuación urbanística – UAU y Áreas Receptoras de obligaciones – ARO que pasan a ser Unidades de actuación urbanística potencial receptor de obligaciones UAU RO

POLIGONO	PLAN PARCIAL	TIPO DE ACTUACION	CODIGO	AREA
SUBZONA 2				
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Unidad de Actuación Urbanística	19	7748,33
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	6942,20
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Unidad de Actuación Urbanística	13	6454,86
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	9510,39
Z3 R 18	Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	9753,32
Z3 R 18	Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 3	7321,51
Z3 R 18	Calle Nueva	Unidad de Actuación Urbanística	2	4926,06
Z2 R 44	Caribe	Unidad de Actuación Urbanística	1	4571,50
Z2 R 44	Caribe	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	11185,95
Z2 R 44	Caribe	Unidad de Actuación Urbanística	3	2508,71
Z2 R 44	Caribe	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	3107,86
Z2 R 44	Caribe	Área Receptora de Obligaciones	ARO 3	1592,71
Z3 R 11	El Chagualo	Unidad de Reactivación	UR 3	1174,17
Z3 R 11	El Chagualo	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	1790,32
Z3 R 11	El Chagualo	Área Receptora de Obligaciones	ARO 4	2385,07
Z3 R 11	El Chagualo	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	3451,50
Z3 R 11	El Chagualo	Unidad de Actuación Urbanística	29	1477,38
Z3 R 11	El Chagualo	Unidad de Actuación Urbanística	30	1322,13
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	4	7703,59
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	7027,64
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	13	10861,95
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	14	11887,39
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	23	8226,82
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Área Receptora de Obligaciones	ARO 3	9381,13
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	Área Receptora de Obligaciones	ARO 4	15534,13
Z4 R 38	Naranjal Makro	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	5245,44
SUBZONA 2				
Z3 R 14	San Benito	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	5851,81
Z3 R 14	San Benito	Unidad de Actuación Urbanística	16	3984,76
Z3 R 14	San Benito	Unidad de Actuación Urbanística	17	2352,59
Z3 R 14	San Benito	Área Receptora de Obligaciones	ARO 3	6059,01
Z3 R 14	San Benito	Área Receptora de Obligaciones	ARO 4	12311,25
Z3 R 14	San Benito	Unidad de Actuación Urbanística	14	16966,70
Z1 R 10	San Pedro	Unidad de Actuación Urbanística	9	4064,68
Z1 R 10	San Pedro	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	8311,04
Z1 R 10	San Pedro	Unidad de Actuación Urbanística	10	4295,76
SUBZONA 3				

Z3_R_13	Estación Villa	Unidad de Actuación Urbanística	7	5974,55
Z3_R_13	Estación Villa	Area Receptora de Obligaciones	ARO_1	11203,22
Z3_R_13	Estación Villa	Area Receptora de Obligaciones	ARO_2	7107,55
Z3_R_12	Jesus Nazareno	Area Receptora de Obligaciones	ARO_1	14534,64

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2023

7.2.6.1 CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LAS UAU-RO

Además de los criterios de localización que consideran temas ambientales y urbanísticos, existen otros criterios importantes que se tienen en cuenta en la selección de las unidades de actuación urbanística UAU-RO como áreas potenciales receptoras de obligaciones:

1. Coherencia con lo definido en el plan ordenamiento territorial y objetivos del plan parcial: Las áreas seleccionadas deben estar en línea con los objetivos establecidos para el crecimiento y la transformación de la ciudad, asegurando la coherencia y consistencia en su conjunto y relación con la estructura ecológica principal y las áreas de protección y retiro a las fuentes hídricas.
2. Accesibilidad y conectividad: Se privilegian áreas que cuenten con una buena accesibilidad y conexión a vías principales, transporte público y otros servicios, para facilitar la movilidad de los residentes y mejorar la conectividad de la zona con el resto de la ciudad.
3. Posibilidad de integración con equipamientos o áreas patrimoniales: Se considera la disponibilidad de equipamientos o áreas patrimoniales que permitan la conformación de redes de los sistemas públicos y colectivos.
4. Impacto en el entorno: Se analiza el impacto que tendrán las UAU-RO en el entorno circundante, con el objetivo de maximizar los beneficios para la comunidad.
5. Potencial de desarrollo: Se evalúa el potencial de crecimiento y desarrollo del área, tanto en términos económicos como urbanísticos, para asegurar que las UAU-RO puedan concretarse efectivamente.
6. Facilidad de gestión: Se evalúa la viabilidad y para implementar las actuaciones necesarias para la concreción de las UAU-RO. Se considera la menor cantidad y área de predios, la cantidad de propietarios, la existencia de menos de un 50% de los predios sometidos a RPH, la existencia de predios de uso público o predios fiscales del Distrito y otros factores que determinan técnica y financieramente la viabilidad para que los privados o el operador urbano pueda asegurar la concreción de estos espacios.
7. Densidad poblacional: Se busca equilibrar la densidad de población en diferentes áreas de la ciudad, evitando concentraciones excesivas en algunas zonas y fomentando un desarrollo más homogéneo y sostenible.
8. Tamaño: Se busca que las UAU-RO seleccionadas, sumen el total de área requerida para reemplazar efectivamente las zonas que estaban planteadas como ARO inicialmente. O que estas áreas permitan el desarrollo gradual en el tiempo a través de etapas de desarrollo.

Estos criterios se combinan y ponderan para identificar las áreas más adecuadas que cumplan con los objetivos del plan parcial y del Macroproyecto y contribuyan a un desarrollo urbano equitativo, sostenible y armonioso del territorio.

Las Unidades de actuación urbanística con potencial para ser receptoras de obligaciones UAU-RO definidas por localización son las siguientes:

Tabla 69. Unidades de actuación urbanística potenciales receptoras de obligaciones - UAU RO

Poligono	Plan Parcial	UAU	Categoría	Área (m2)
Z2 R 44	Caribe	1	UAU con Potencial de EP	2532,14
Z2 R 44	Caribe	3	UAU con Potencial de EP	1416,78
Z1 R 10	San Pedro	9	UAU con Potencial de EP	3120,86
Z1 R 10	San Pedro	10	UAU con Potencial de EP	2754,91
Z3 R 11	El Chagualo	29	UAU con Potencial de EP	992,51
Z3 R 11	El Chagualo	30	UAU con Potencial de EP	788,88
Z3 R 13	Estación Villa	7	UAU con Potencial de EP	2309,86
Z3 R 14	San Benito	16	UAU con Potencial de EP	2964,94
Z3 R 14	San Benito	17	UAU con Potencial de EP	1686,54
Z3 R 14	San Benito	14	UAU con Potencial de EP	4679,51
Z3 R 18	Calle Nueva	2	UAU con Potencial de EP	2650,86
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	19	UAU con Potencial de EP	3089,89
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	13	UAU con Potencial de EP	2098,33
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	4	UAU con Potencial de EP	1756,33
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	13	UAU con Potencial de EP	3653,20
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	14	UAU con Potencial de EP	5251,89
Z3 R 21	Perpetuo Socorro	23	UAU con Potencial de EP	3940,25

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Rio Departamento Administrativo de Planeación, 2023

7.2.6.1 CRITERIOS DE PRIORIZACION PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES - UAU-RO

Para el Macroproyecto Rio Centro se definen tres (3) criterios para llevar a cabo una priorización, los cuales están asociados a diferentes variables que contribuyen a la consolidación del Modelo de ocupación del Macroproyecto, a los cuales se les asigna una calificación alta, media o baja de acuerdo a los criterios cumplidos de la siguiente manera:

Criterios de calificación

1. Conexión a estructura ecológica, retiros hídricos y de protección y espacios públicos y proyectos estratégicos
2. Conexión a espacios públicos, equipamientos y edificaciones patrimoniales existentes



3. Menor relación de predios en el plan parcial.

Las Unidades de actuación urbanística receptoras de obligaciones definidas por localización son las siguientes:

Tabla 70. Priorización para el desarrollo de las Unidades de actuación urbanística potenciales receptoras de obligaciones - UAU RO

MACROPROYECTO DEL RÍO								
CRITERIO DE PRIORIZACIÓN	cumplimiento de criterios	ALTA	MEDIA	BAJA				
Conexión a estructura ecológica, retiros hídricos y de protección y espacios públicos y proyectos estratégicos		3 criterios	1	2	1 criterio			
Conexión a espacios públicos, equipamientos y edificaciones patrimoniales existentes								
Menor relación de predios en el plan parcial.						3		
AME CON DESARROLLO RESTRINGIDO								

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2023

Tabla 71. Resultados de la Priorización para el desarrollo de las Unidades de actuación urbanística potenciales receptores de obligaciones - UAU RO

POLIGONO	PLAN PARCIAL	TIPO DE ACTUACION	CODIGO	AREA	DEFINICION	PRIORIZACION
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Unidad de Actuación Urbanística	19	7748,33	UAURO Potencial (UAU)	2
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	6942,20	UAURO Potencial (ARO)	1
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Unidad de Actuación Urbanística	13	6454,86	UAURO Potencial (UAU)	1
Z3 R 19	Barrio Colon - Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	9510,39	UAURO Potencial (ARO)	1
Z3 R 18	Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 2	9753,32	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3 R 18	Calle Nueva	Área Receptora de Obligaciones	ARO 3	7321,51	UAURO Potencial (ARO)	2
Z3 R 18	Calle Nueva	Unidad de Actuación Urbanística	2	4926,06	UAURO Potencial (UAU)	1
Z2 R 44	Caribe	Unidad de Actuación Urbanística	1	4571,50	UAURO Potencial (UAU)	2
Z2 R 44	Caribe	Área Receptora de Obligaciones	ARO 1	11185,95	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z2 R 44	Caribe	Unidad de Actuación Urbanística	3	2508,71	UAURO Potencial (UAU)	2

Z2_R_44	Caribe	Área Receptora de Obligaciones	ARO_2	3107,86	UAURO Potencial (ARO)	1
Z2_R_44	Caribe	Área Receptora de Obligaciones	ARO_3	1592,71	UAURO Potencial (ARO)	3
Z3_R_11	El Chagualo	Unidad de Reactivación	UR_3	1174,17	UAURO Potencial (ARO)	2
Z3_R_11	El Chagualo	Área Receptora de Obligaciones	ARO_1	1790,32	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3_R_11	El Chagualo	Área Receptora de Obligaciones	ARO_4	2385,07	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3_R_11	El Chagualo	Área Receptora de Obligaciones	ARO_2	3451,50	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3_R_11	El Chagualo	Unidad de Actuación Urbanística	29	1477,38	UAURO Potencial (UAU)	3
Z3_R_11	El Chagualo	Unidad de Actuación Urbanística	30	1322,13	UAURO Potencial (UAU)	2
Z3_R_13	Estación Villa	Unidad de Actuación Urbanística	7	5974,55	UAURO Potencial (UAU)	1
Z3_R_13	Estación Villa	Área Receptora de Obligaciones	ARO_1	11203,22	UAURO Potencial (ARO)	1
Z3_R_13	Estación Villa	Área Receptora de Obligaciones	ARO_2	7107,55	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3_R_12	Jesús Nazareno	Área Receptora de Obligaciones	ARO_1	14534,64	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z4_R_38	Naranjal Makro	Área Receptora de Obligaciones	ARO_1	5245,44	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	4	7703,59	UAURO Potencial (UAU)	1
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Área Receptora de Obligaciones	ARO_1	7027,64	UAURO Potencial (ARO)	1
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	13	10861,95	UAURO Potencial (UAU)	1
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	14	11887,39	UAURO Potencial (UAU)	2
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Unidad de Actuación Urbanística	23	8226,82	UAURO Potencial (UAU)	1
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Área Receptora de Obligaciones	ARO_3	9381,13	UAURO Potencial (ARO)	2
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	Área Receptora de Obligaciones	ARO_4	15534,13	UAURO Potencial (ARO)	2
Z3_R_14	San Benito	Área Receptora de Obligaciones	ARO_2	5851,81	UAURO Potencial (ARO)	2
Z3_R_14	San Benito	Unidad de Actuación Urbanística	16	3984,76	UAURO Potencial (UAU)	3
Z3_R_14	San Benito	Unidad de Actuación Urbanística	17	2352,59	UAURO Potencial (UAU)	2
Z3_R_14	San Benito	Área Receptora de Obligaciones	ARO_3	6059,01	UAURO Potencial (ARO)	2
Z3_R_14	San Benito	Área Receptora de Obligaciones	ARO_4	12311,25	Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido	0
Z3_R_14	San Benito	Unidad de Actuación Urbanística	14	16966,70	UAURO Potencial (UAU)	2
Z1_R_10	San Pedro	Unidad de Actuación Urbanística	9	4064,68	UAURO Potencial (UAU)	2
Z1_R_10	San Pedro	Área Receptora de Obligaciones	ARO_1	8311,04	UAURO Potencial (ARO)	2
Z1_R_10	San Pedro	Unidad de Actuación Urbanística	10	4295,76	UAURO Potencial (UAU)	1

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2023

En el cuadro anterior se relacionan en rojo los que tienen una alta priorización con el fin de que en corto plazo el Distrito encamine sus esfuerzos para el desarrollo y poder concretar con los recursos en dinero estas UAU- RO potenciales de obligaciones urbanísticas

Las Unidades de actuación urbanística potenciales receptoras de obligaciones UAU RO tienen como objetivo principal que los urbanizadores compensen las cargas derivadas de sus aprovechamientos. O en su defecto el Distrito a través del Operador urbano concrete las áreas públicas del sistema en estas áreas. Estas cargas están compuestas por áreas de cesión para diferentes fines, tales como suelo y adecuación de vías, suelo y adecuación de espacio público, adecuación de vías existentes, y adecuación de andenes y espacio público existente.

La Subsecretaría de control urbanístico de la secretaría de Gestión y Control Territorial en conjunto con el operador urbano o la Subdirección de planeación territorial y estratégica de ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del Distrito, cuando no se cuente con la figura del operador urbano, deberá llevar el control de las unidades de actuación urbanística que se licencian dentro de cada plan parcial, así como la priorización de las Unidades de actuación urbanística receptoras de obligaciones.

8 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL MACRO

8.1. GENERALIDADES DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto a escala general del macroproyecto Río Centro en sus subzonas 1, 2 y 3, se fundamenta en los siguientes principios:

- 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 (planteamiento urbanístico propuesto) para los planes parciales de las Subzonas 1, 2 y 3 del Macroproyecto del Río Centro
- Establecer como aprovechamiento urbanístico para los polígonos de renovación urbana el máximo de aprovechamientos con el máximo índice de construcción, al tiempo que se definen densidades habitacionales por la norma base establecida por el Acuerdo 048 del 2014 en el artículo 280, que permitan promover la densificación de las zonas aledañas al centro tradicional y al río Medellín – Aburrá.
- 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 048 de 2014 en función del planteamiento urbanístico propuesto.
- Calcular las obligaciones para cada polígono de renovación urbana en función de los aprovechamientos redistribuidos, con el fin de garantizar el modelo de ocupación en relación a la capacidad de soporte del territorio.
- Verificar las densidades habitacionales asignadas a los polígonos de renovación urbana, como mecanismo para constatar de cumplimiento en lo establecido en el artículo 287 del POT, *Redistribución de densidades en los macroproyectos*; se realiza un cuadro comparativo de las densidades habitacionales y las unidades de vivienda de los polígonos de tratamiento objeto de la redistribución, en donde se demuestra que en ningún caso se superan las densidades totales del macroproyecto, ni las cuatrocientas cincuenta (450 Viv/Ha) viviendas por hectárea.

El reparto a escala general solo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el presente Macroproyecto, los cuales podrán revisarse acatando las condiciones normativas aquí establecidas.

8.1.1. ESCALA DEL REPARTO

De conformidad con lo establecido en el Literal H del artículo 449 del Acuerdo 048 de 2014 Sistema de gestión en los Macroproyectos del Río Medellín, se establecen cuatro niveles de reparto a diseñar y reglamentar desde el Macroproyecto:

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 para las subzonas 1 y 3 se desarrolla entre polígonos de tratamiento de renovación urbana al interior del Macroproyecto y se vincula con las disposiciones del artículo 287 del Acuerdo 048 de 2014 *Redistribución de densidades en los Macroproyectos*. Dicho nivel de reparto se precisa en el presente Documento Técnico de Soporte.

Esta escala de Sistema de Reparto para la subzona 2, se desarrolla entre los Planes Parciales de renovación urbana objeto de revisión, atendiendo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, especialmente las contenidas en el Artículo 287, redistribución de densidades en los macroproyectos. Cabe anotar que el Artículo 91 del Decreto 2053 de 2015 establece que el Sistema de Reparto a Escala General del Macroproyecto Río Centro en la Subzona 2 cuenta con un Sistema de Reparto a Escala General independiente al de las demás Subzonas.

- 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 desarrollan en el presente Documento Técnico de soporte. Para la subzona 2, se desarrolla entre las Unidades de Actuación Urbanística - UAU, Unidades de Reactivación – UR, Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – UAU RO, y las Áreas de Manejo Especial con Desarrollo restringido AME DR, destinados a la concreción de el espacio público, pertenecientes a cada uno de los Planes Parciales. Sus alcances, metodología y resultados se evidencian en los apartados referidos a la formulación urbanística de los Planes Parciales incluidos en el presente Documento Técnico de Soporte
- 4. Reparto a escala al interior de la Unidad:** Esta escala de Sistema de Reparto se implementará en la gestión urbanística asociada a las diversas actuaciones urbanísticas entre los propietarios de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU, Unidades de Reactivación – UR, Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – UAU RO, y las Áreas de Manejo Especial con Desarrollo restringido AME DR, destinados a la concreción de el espacio público, el operador urbano podrá acompañar y asesorar a los propietarios de los predios para concretar esta escala de Sistema de Reparto, según las funciones establecidas en el Artículo 13 del Decreto 0893 de 2017 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

8.2. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS 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.

8.2.1. PARTICIPACIÓN EN EL REPARTO A ESCALA GENERAL.

La participación en la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana solo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el presente macroproyecto, en el caso en que los planes parciales que se encontraban vigentes al momento de la sanción del Decreto 2053 de 2015, y que se reformulen, deberán hacerlo bajo lo establecido en el Título III “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas” del Acuerdo 48 de 2014, artículo 270 y siguientes, así como las determinantes establecidas en el presente documento, con el fin de garantizar las premisas que lo soportan. 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.

8.2.1.1. SOBRE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS A ESCALA GENERAL

Se identifican como beneficios, aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según el reparto a escala general, cuyos valores se referencian a continuación:

Tabla 72. Beneficios para los planes parciales producto del reparto a escala general - Subzonas 1, 2 y 3.

Aprovechamientos por Plan Parcial							
POLÍGONO	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)	Total de viviendas (Unidades)
Z2_R_43	174.444,70	531.608,39	0,58	0,42	323.285,43	208.322,96	5.470
Z2_R_44	48.627,59	164.443,83	0,63	0,37	100.002,73	64.441,09	1.692
Z3_R_13	122.756,07	453.902,50	0,46	0,54	209.137,49	244.765,01	3.600
Z3_R_14	110.955,17	434.436,22	0,46	0,54	200.168,31	234.267,90	3.446
Z3_R_18	40.832,32	213.218,64	0,46	0,54	97.377,96	115.840,67	1.656
Z3_R_19	132.054,82	663.016,94	0,51	0,49	346.594,79	316.422,15	5.839
Z3_R_21	319.294,12	1.247.567,78	0,61	0,39	768.797,11	478.770,68	12.911
Z4_R_38	128.147,31	342.706,82	0,66	0,34	222.539,69	120.167,13	3.790
Z6_R_35	73.780,32	138.603,04	0,60	0,40	83.161,83	55.441,22	1.647
Z1_R_10	56.207,71	225.386,22	0,85	0,15	191.578,32	33.807,91	2.874
Z3_R_11	117.030,20	469.432,51	0,49	0,51	191.375,06	278.057,45	2.871
Z3_R_12	96.094,96	384.980,24	0,41	0,59	156.946,13	228.034,10	2.354
TOTAL	1.420.225,29	5.269.303,12	0,56	0,44	2.890.964,85	2.378.338,27	48.148

Fuente: Elaboración Equipo revisión Macroproyectos del Río Departamento Administrativo de Planeación, 2023

* El escenario planteado simula el 100% de la exigencia de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto; sin embargo, este escenario no es obligante; el operador urbano o gestor de cada plan parcial podrá determinar la forma de pago de dicha exigencia en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014 y de acuerdo al capítulo 5.1.4.1.10 ALTERNATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP de este documento técnico de soporte.

El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación de los planes parciales al interior del Macroproyecto Río Centro, Subzonas 1, 2 y 3. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística, definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

*** El polígono Z6_R_35 no hace parte del reparto a escala general entre polígonos de tratamiento de renovación urbana para el Macroproyecto Río Centro, puesto que su norma base está estipulada en número de pisos. Los valores de la tabla resultan de los criterios

urbanísticos con los que se concibió el planteamiento urbanístico de este polígono y se asumen con su norma base.

La edificabilidad en usos residenciales se presenta de manera diferencial para cada una de las tipologías de vivienda definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Viviendas de Interés Prioritario – VIP, Viviendas de Interés Social – VIS, y Viviendas No VIS). El cálculo de las unidades de vivienda se realizó según las disposiciones establecidas en los Artículos 324 y 325 del Acuerdo 048 de 2014, teniendo como premisa que el área propuesta para las Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP es de 45,0m², y la de las Vivienda de Interés Social – VIS es de 50,00m². Estas áreas de vivienda propuestas dan cumplimiento a las disposiciones normativas incluidas en el Artículo 370 del Plan de Ordenamiento Territorial.

8.1.1.1 SOBRE LAS CARGAS URBANÍSTICAS A ESCALA GENERAL

Las Obligaciones Urbanísticas de los Planes Parciales se calculan para los Aprovechamientos Urbanísticos asignados en el numeral anterior por el Sistema de Reparto a Escala General, teniendo en cuenta los valores establecidos en el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014. Las áreas cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento colectivo por concepto de usos residenciales es de 4m² por habitante por vivienda, mientras que para los usos diferentes al residencial es de 7m² por cada 100m² para Índice de Construcción. Se aclara que se utilizó un indicador de 3,34 habitantes por vivienda, según lo establecido en la Circular 28 de 2019.

A continuación, se evidencian las obligaciones urbanísticas referidas a las áreas cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento colectivo; para las tres subzonas que son producto de la metodología de asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, en función del modelo de ocupación previamente definido. Se aclara que las demás obligaciones urbanísticas definidas en los Artículo 303 y 305 del Plan de Ordenamiento Territorial a los Planes Parciales se referencian en los apartados del presente Documento Técnico de Soporte referidos al Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial de cada uno de los instrumentos de planificación complementaria objeto de revisión.

Tabla 73. Obligaciones urbanísticas a nivel de las subzonas 1, 2 y 3.

POLÍGONO	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO			Formulación del plan parcial (\$)
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)	
Z2_R_43	33.443,41	11.411,53	30.619,98	16.691,61	59.760,26	
Z2_R_44	4.157,48	13.362,09	6.554,72	4.236,76	21.402,84	
Z3_R_13	10.708,55	27.325,77	16.551,88	7.253,58	89.231,77	

Z3_R_14	6.273,49	29.491,34	8.960,08	1.798,14	92.286,88	
Z3_R_18	3.136,66	15.050,11	9.161,87	1.564,18	26.992,27	
Z3_R_19	9.348,44	44.385,26	33.471,49	7.746,85	53.179,95	
Z3_R_21	37.961,19	63.112,61	59.621,84	11.967,75	90.676,71	
Z4_R_38	24.952,76	16.500,46	33.385,80	9.324,43	42.877,57	
Z6_R_35	6.423,20	8.544,77	13.528,10	9.175,58	13.932,88	
Z1_R_10	7.320,92	12.247,41	15.548,80	1.232,74	25.210,05	
Z3_R_11	9.978,64	21.345,13	25.534,43	5.635,28	32.281,15	3.000.000.000,00
Z3_R_12	6.265,99	27.910,57	20.799,12	3.837,20	26.615,27	
TOTAL	159.970,72	290.687,04	273.738,11	80.464,10	574.447,60	

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

* Este polígono no hace parte del reparto a escala general entre polígonos de tratamiento de renovación urbana para el Macroproyecto Río Centro, puesto que su norma base está estipulada en número de pisos. Los valores de la tabla resultan de los criterios urbanísticos con los que se concibió el planteamiento urbanístico de este polígono.

8.2.1.1.1. METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA SUBZONA 1 Y 3

La redistribución de aprovechamientos a nivel de Macroproyecto para la Subzona 1 y 3, se fundamenta en lo establecido en el artículo 287 del Acuerdo 048 de 2014 y se efectúa según la siguiente metodología y teniendo en cuenta que el polígono Z6_R_35 está contemplado en la siguiente metodología puesto que normativa está dada por número de pisos y no por índice de construcción.

- Se identifica el área neta de cada uno de los polígonos de renovación urbana, conforme a la definición establecida en el artículo 271 de Acuerdo 048 de 2014.
- A esta área neta se le aplica el índice de construcción base máximo para cada polígono, dando como resultado la edificabilidad base máxima inicial, conforme a lo establecido en el artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014.
- También sobre área neta se aplica la densidad habitacional base máxima para cada polígono, dando como resultado el número de viviendas base máximo inicial, conforme a lo establecido en el artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014.
- Se asigna una intensidad de usos a manera de porcentaje (%) para actividades residenciales y usos diferentes a la vivienda, con base en el planteamiento urbanístico y en cumplimiento de lo establecido por el artículo 297 del Acuerdo 048 de 2014.
- Esta intensidad de usos se aplica a la edificabilidad base máxima de cada polígono, obteniendo así la edificabilidad a desarrollar en usos residenciales y en usos diferentes a la vivienda.
- Se divide la edificabilidad a desarrollar en usos residenciales sobre el número de viviendas base máximo inicial de cada polígono, obteniendo de esta manera el área máxima por unidad de vivienda para cada polígono.
- Se calcula la obligación de espacio público y construcción de equipamiento según lo establecido en el Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 con base en el índice promedio

de habitantes por vivienda tomado de la encuesta de calidad de vida realizada por el Departamento Administrativo de Planeación para el año 2014 y calculado en 3,58 habitantes por vivienda.

- Se calcula el número de viviendas VIS y VIP de la siguiente manera: Los artículos 324 y 325 del Acuerdo 48 de 2014 determinan diferentes opciones para realizar este cálculo. Este ejercicio particular escoge la opción de cálculo de esta obligación como un porcentaje de la edificabilidad, con base en el criterio de mayor y mejor usos establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se debe aclarar que esta selección se hace para efectos del desarrollo del presente ejercicio; sin embargo, en el momento del desarrollo efectivo de las unidades de actuación urbanística, el gestor podrá decidir cómo pagar esta obligación.
- Se calcula el número de viviendas NO VIS de la siguiente manera: A la densidad base máxima establecida se le restan el número de unidades de viviendas VIS y VIP. Este valor se denomina en la tabla: “Unidades de vivienda NO VIS por densidad habitacional”. La suma de las viviendas VIS, VIP y de las “Unidades de vivienda NO VIS por densidad habitacional” da como resultado la columna de la tabla denominada: “Total viviendas por densidad habitacional”
- Con base en el área por unidad de vivienda definida para las subzonas 1 y 3 en 45 m² para VIP y 50 m² para VIS, se calcula la edificabilidad resultante para vivienda NO VIS. Este resultado se divide por un área de vivienda NO VIS de 65 m², considerada comercial como punto de partida para realizar el ejercicio que se explica a continuación. El valor resultante de esta división se denomina en la tabla: “Unidades de vivienda NO VIS por área comercial”. La suma de las viviendas VIS, VIP y de las “Unidades de vivienda NO VIS por área comercial” da como resultado la columna de la tabla denominada “Total viviendas por área comercial”
- Se suma el “Total viviendas por densidad habitacional” de cada polígono, obteniendo como resultado el “Total viviendas por densidad habitacional para las subzonas 1 y 3.
- Se suma el “Total viviendas por área comercial” de cada polígono, obteniendo como resultado el “Total viviendas por área comercial” para las subzonas 1 y 3.
- La redistribución consiste en encontrar un área de vivienda comercial tal que la diferencia entre “Total viviendas por densidad habitacional” y “Total viviendas por área comercial” sea cero (0), es decir, se haya un valor que redistribuya los aprovechamientos, de manera que se pueda aprovechar la totalidad de la edificabilidad residencial y la totalidad de la densidad habitacional de las subzonas 1 y 3 con un área comercial igual para todos los polígonos.
- El valor del área comercial de vivienda encontrado para que la diferencia entre el número total de viviendas sea cero (0) se halla después de varias iteraciones y se encuentra que este valor es de 62,24 m².
- Para que esto sea válido en todos los polígonos, es necesario que se redistribuyan las viviendas resultantes según la operación anterior. Estas viviendas se redistribuyen entre polígonos trasladando de uno a otro tanto las viviendas como su respectiva obligación.
- Se calcula el número final de viviendas para cada polígono, la edificabilidad residencial resultante para este número de viviendas cómo la edificabilidad destinada a usos diferentes a la vivienda y su respectiva obligación, que es la norma base de partida para la formulación de los planes parciales.

8.3. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

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

Para todos los efectos, las áreas establecidas en cada plan parcial se entenderán como cuerpos ciertos, en los términos del Código Civil.

8.3.1. METODOLOGÍA PARA EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL.

8.3.1.1. METODOLOGIA PARA LAS SUBZONAS 1 – FRENTE AL RIO, 2 MEDELLINOVIATION Y 3 CENTRO TRADICIONAL

La siguiente es la metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios por plan parcial para las subzonas 1, 2 y 3 del Macroproyecto Río Centro:

- Se cuantifican en dinero los aportes reales (cargas) que hace cada unidad de actuación urbanística al plan parcial. Se entienden como aportes las cargas físicas por concepto de: áreas de cesión pública en suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, áreas de adecuación de espacio público existente, áreas de cesión pública en suelo para vías, áreas de adecuación de vías existentes, áreas de adecuación de andenes y áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero.
- Se calculan los beneficios de cada una de las unidades de actuación urbanística en unidades de vivienda de interés prioritario, unidades de vivienda de interés social, unidades de vivienda NO VIS, y m² destinados a otros usos, discriminando de forma diferencial aquellos que podrán ser localizados en el primer piso de la plataforma del desarrollo inmobiliario.
- El valor en pesos de las cargas y beneficios se lleva a puntos. El PUNTO es el factor de conversión que se utilizará para no asumir las cargas y beneficios en dinero debido a la variación del mismo en el tiempo; además, los proyectos se ejecutan en diferentes periodos temporales pero las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística siguen siendo las mismas. Las cargas en pesos colombianos (\$) se dividen por este factor y se convierten a puntos.



- Se hallan los porcentajes (%) en puntos de las cargas y beneficios por unidad de actuación urbanística en referencia con el valor total de cada uno de ellos en el polígono dividiendo el total de puntos de cargas y/o beneficios por unidad de actuación urbanística sobre el total de puntos de cargas y/o beneficios del polígono.
- Los porcentajes de cargas y beneficios por unidad de actuación urbanística siempre deben ser iguales; como antes del reparto siempre existen diferencias entre el puntaje de aprovechamientos y el puntaje de cargas, entonces se restan los porcentajes para saber cuáles unidades están más cargadas con cargas urbanísticas y en qué cantidad porcentual.
- La diferencia en porcentaje se convierte en metros cuadrados (m2) para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero, para equilibrar las unidades de actuación urbanísticas de una unidad de actuación urbanística a otra, según las diferencias porcentuales entre los porcentajes de cargas y beneficios.
- Se verifica que luego del equilibrio de las obligaciones, la diferencia entre los porcentajes de puntos y de aprovechamiento sea cero (0), de esta manera se verifica el equilibrio del reparto.

El equilibrio entre las cargas y beneficios por unidad de actuación urbanística se desarrollará en el apartado sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales desarrollados en este documento técnico de soporte.

8.3.2.CONDICIONANTES NORMATIVAS PARA LOS PLANES PARCIALES

A continuación, se resumen las condiciones normativas para los planes parciales de las subzonas 1, 2 y 3.

Tabla 74. Condiciones normativas para los planes parciales de la Subzonas 1, 2 y 3.

PLAN PARCIAL	REPARTO A NIVEL DE SUBZONA	REPARTO PLANES PARCIALES	COMPRA DE DERECHOS	CONVERTIBILIDAD DE USOS	OBSERVACIONES
Z2_R_43	Caribe Fiscalía	X	X	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z2_R_44	Caribe	X	X	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z1_R_10	San Pedro	X	X	X	Solo permite convertibilidad de vivienda a otros usos
Z3_R_11	El Chagualo	X	X	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda



PLAN PARCIAL		REPARTO A NIVEL DE SUBZONA	REPARTO PLANES PARCIALES	COMPRA DE DERECHOS	CONVERTIBILIDAD DE USOS	OBSERVACIONES
Z3_R_12	Jesús Nazareno	X	X	X	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z3_R_13	Estación Villa	X	X	No	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z3_R_14	San Benito	X	X	No	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z3_R_18	Calle Nueva	X	X	No	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle nueva	x	X	No	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	X	X	X	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z4_R_38	Naranjal Makro	X	X	X	X	Permite convertibilidad de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda
Z6_R_35	Tenche Centro	-	X	X	X	Solo permite convertibilidad de vivienda a otros usos y Compra de derechos en número de pisos

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

8.3.2.1. SOBRE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL PARA LA SUBZONA 1, 2 Y 3

Definición de beneficios urbanísticos según numeral 2 del Artículo 444 del Acuerdo 048 de 2014.

“Se consideran beneficios urbanísticos, las rentas potenciales del suelo que se materializan en utilidades económicas, derivadas de la aplicación de las normas de aprovechamiento, en forma de densidades máximas de

vivienda, índices de construcción, ocupación y alturas, así como las normas de usos del suelo, sobre los inmuebles que hacen parte de los sistemas de ocupación pública y privada, originando plusvalías en el sentido genérico de la expresión”

Se identifican como beneficios para los planes parciales, aquellos asignados según la del reparto a escala general, cuyos valores para el Macroproyecto Río Centro se presentaron en el párrafo de “Beneficios para los planes parciales”.

8.3.2.1.1. CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU.

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. El área neta para los polígonos con tratamiento de renovación urbana, se define en el artículo 271 del mismo Acuerdo, como “(...) Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AMES) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística se desarrollará en el apartado sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales adoptados en este documento técnico de soporte.

8.3.2.1.2. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UAU Y UNIDAD DE REACTIVACION UR

▪ PARA LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3.

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado, se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes 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 otros usos, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística se desarrollará en el capítulo de sistema de reparto de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales desarrollados en este documento técnico de soporte.

Cuando el cono de aproximación del aeropuerto restrinja las alturas de las Unidades de Actuación Urbanísticas, por debajo de los aprovechamientos permitidos producto del



reparto de cargas y beneficios, éstas UAU deberán recalculan las obligaciones en función al aprovechamiento efectivamente licenciado, basándose en lo establecido por el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014. En estos casos, el operador urbano deberá garantizar que las obligaciones resultantes deberán concretarse en suelo, al interior de la UAU. Si las obligaciones resultantes no logran concretar el modelo de ocupación de la UAU, el operador urbano deberá asignar recursos provenientes del pago de la obligación en dinero de otras UAU, a fin de concretar el modelo de ocupación de la UAU afectada por el cono de aproximación del aeropuerto.

▪ PARA LA SUBZONA 2

La asignación de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística – UAU y Unidades de Reactivación – UR se establece de forma diferencial para cada uno de los Planes Parciales, teniendo en cuenta las apuestas del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) de la Subzona 2 y las características urbanísticas en materia de localización y vocación de cada una de las Unidades enunciadas.

Cabe anotar que la cuantificación de los Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística se calcula con base al Área Neta, tal y como se especifica en el Numeral 2 del Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. Este concepto se define en el Literal b del Numeral 4 del Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como el “*área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial*”. La distribución del Área Neta por Unidad de Actuación Urbanística se desarrollará en el capítulo del Sistema de Reparto de cada uno de los Planes Parciales presentes en este Documento Técnico de Soporte. A continuación, se desarrollan los criterios y metodología de asignación de los Beneficios Urbanísticos para cada uno de los Planes Parciales:

- **Criterios y metodología para la asignación de Beneficios Urbanísticos en el Plan Parcial San Pedro:**
 - a. Se identifican las Unidades de Actuación Urbanística que se localizan frente a los ejes estructurantes definidos por el Macroproyecto Río Centro. En total corresponden a ocho Unidades de Actuación Urbanística localizadas frente a las Carreras 51A (Cataluña-Aragón) y 50 (Bolívar), y frente a la Calle 67 (Barranquilla).
 - b. Se verifica el Área Útil resultante de estas Unidades de Actuación Urbanística y se descuenta el área de antejardines propuestos según el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial. Lo anterior con el objetivo de verificar la superficie que efectivamente se podrá ocupar. En los casos que la superficie del Área Útil sin antejardines supere el Índice de Ocupación máximo definido por la norma volumétrica, específica y del perfil urbano general (80% del Área Neta), se toma este último valor.
 - c. Se asume que las Unidades de Actuación Urbanística identificadas en el apartado anterior, debido a su localización estratégica sobre los ejes estructurantes, y en algunos casos, frente al Plan Parcial Sevilla, tienen la capacidad de albergar una mayor edificabilidad en actividades de soporte a las

viviendas. A estas se les asigna una edificabilidad en usos diferentes al residencial que corresponde a dos niveles de la plataforma (según los cálculos de ocupación máxima del apartado anterior). A esta superficie se le descuenta un 25% teniendo en cuenta que será utilizada en la circulación de los posibles estacionamientos de vehículos (privados y visitantes).

- d. A las demás Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial se les asigna una edificabilidad en usos diferentes al residencial que corresponde a un 75% de un nivel de plataforma, según su ocupación máxima luego de descontar la superficie de los Antejardines propuestos.
- e. Se calcula la edificabilidad total de las Unidades de Actuación Urbanística teniendo como premisa que todas contarán con un Índice de Construcción de 4.428. Dicho Índice de Construcción se calcula al repartir proporcionalmente en las Unidades de Actuación Urbanística (con base al porcentaje de participación del Área Neta) la edificabilidad potencial de los predios identificados como Área Neta en el Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas – ARO delimitada al interior del Plan Parcial.
- f. Se calcula la edificabilidad en usos residenciales restando de la edificabilidad total calculada en el apartado anterior la edificabilidad asignada en usos diferentes al residencial en los apartados c y d de la presente metodología
- g. Se calcula el porcentaje de participación en usos residenciales de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística aplicando la siguiente fórmula: (edificabilidad en usos residenciales de la Unidad de Actuación Urbanística / edificabilidad total en usos residenciales del Plan Parcial) * 100.
- h. Se multiplica el porcentaje de participación en usos residenciales de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística por las unidades de vivienda totales del Plan Parcial en cada una de las tipologías (Viviendas de Interés Prioritario – VIP, Viviendas de Interés Social – VIS y Viviendas No VIS). Este resultado corresponde a las unidades de vivienda en cada una de las tipologías por Unidad de Actuación Urbanística.
- i. Se calcula la edificabilidad en cada una de las tipologías de vivienda descritas anteriormente multiplicando las unidades de vivienda por el área asumida para cada una de las tipologías (45m² para Viviendas de Interés Prioritario, 50m² para Viviendas de Interés Social y 72,70m² para Vivienda No VIS).

o **Criterios y metodología para la asignación de Beneficios Urbanísticos en el Plan Parcial El Chagualo:**

- a. Se identifican las Unidades de Actuación Urbanística que se localizan frente a los ejes estructurantes definidos por el Macroproyecto RíoCentro. En total corresponden a 13 Unidades de Actuación Urbanística localizadas frente a las Carreras 55 (Avenida del Ferrocarril), 57 (Avenida Regional) y frente a la Calle 67 (Barranquilla).
- b. Se calcula la edificabilidad total de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU teniendo como premisa que se contarán con Índices de Construcción diferenciales. Las Unidades de Actuación Urbanística localizadas frente a la Avenida del Ferrocarril contarán con un Índice de Construcción de 5,1, ya que su localización estratégica frente al sistema de transporte público (Línea de Metroplús) permitirá concretar las apuestas en materia de usos y actividades



propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial para la Subzona 2. Las demás Unidades de Actuación Urbanística – UAU contarán con un Índice de Construcción de 4,0.

- c. A las Unidades de Actuación Urbanística – UAU localizadas sobre la Avenida del Ferrocarril (UAU 18, UAU 19 y UAU 32) se les asigna un porcentaje de edificabilidad en usos diferentes al residencial del 100%. A las demás Unidades de Actuación Urbanística - UAU localizadas sobre ejes estructurantes se les asigna una intensidad de mezcla de usos de 65% en usos diferentes al residencial y 35% en usos residenciales.
- d. A las demás Unidades de Actuación Urbanística, es decir, aquellas que no se localizan sobre ejes estructurantes se les asigna una intensidad de mezcla de usos de 52,42% en usos residenciales y 47,58% en usos diferentes al residencial. Lo anterior con el objetivo de repartir de forma proporcional entre estas Unidades de Actuación Urbanística la edificabilidad que no se concreta en las Unidades de Actuación Urbanística localizadas sobre ejes estructurantes.
- e. A las cinco Unidades de Reactivación delimitadas al interior del Plan Parcial se les asigna un Índice de Construcción de 4,0 debido a que estas, por sus características en el proceso de licenciamiento, no contarán con obligaciones urbanísticas a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas - ARO, por tanto su Índice de Construcción corresponde al Índice de Construcción base del polígono de tratamiento, según lo definido en el Sistema de Reparto a Escala General.
- f. La edificabilidad en usos diferentes al residencial asignadas a las Unidades de Reactivación - UR corresponde al 50% de un nivel de plataforma según la ocupación, al revisar el Área Útil descontando los Antejardines definidos en el planteamiento urbanístico y el Índice de Ocupación máximo definido por la norma volumétrica, específica y del perfil urbano general (80% del Área Neta).
- g. Se calcula la edificabilidad en usos residenciales restando de la edificabilidad total calculada en el apartado b (para las Unidades de Actuación Urbanística) y apartado e (para las Unidades de Reactivación) la edificabilidad asignada en usos diferentes al residencial en los apartados anteriores de la presente metodología.
- h. Se calcula el porcentaje de participación en usos residenciales de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y Unidades de Reactivación - UR aplicando la siguiente fórmula: (edificabilidad en usos residenciales de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación / edificabilidad total en usos residenciales del Plan Parcial) * 100.
- i. Se multiplica el porcentaje de participación en usos residenciales de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y Unidades de Reactivación - UR por las unidades de vivienda totales del Plan Parcial en cada una de las tipologías (Viviendas de Interés Prioritario – VIP, Viviendas de Interés Social – VIS y Viviendas No VIS). Este resultado corresponde a las unidades de vivienda en cada una de las tipologías por Unidad de Actuación Urbanística – UAU y Unidad de Reactivación – UR.
- j. Se calcula la edificabilidad en cada una de las tipologías de vivienda descritas anteriormente multiplicando las unidades de vivienda por el área asumida para cada una de las tipologías (45m² para Viviendas de Interés Prioritario, 50m² para Viviendas de Interés Social y 72,70m² para Vivienda No VIS).

o **Criterios y metodología para la asignación de Beneficios Urbanísticos en el Plan Parcial Jesús Nazareno:**

- a. Se identifican las Unidades de Actuación Urbanística que se localizan frente a los ejes estructurantes definidos por el Macroproyecto RíoCentro. En total corresponden a 30 Unidades de Actuación Urbanística localizadas frente a las Carreras 55 (Avenida del Ferrocarril), 52 (Carabobo), 51D (Juan del Corral) y 51 (Bolívar). Esta identificación no considera la Unidad de Actuación Urbanística UAU 11 debido a las restricciones en materia patrimonial que serán enunciadas más adelante.
- b. Se calcula la edificabilidad total de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU teniendo como premisa que todas contarán con un Índice de Construcción de 4,084. Dicho Índice de Construcción se calcula al repartir proporcionalmente en las Unidades de Actuación Urbanística – UAU (con base al porcentaje de participación del Área Neta) la edificabilidad potencial de los predios identificados como Área Neta en el Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas – ARO delimitada al interior del Plan Parcial.
- c. A las 30 Unidades de Actuación Urbanística localizadas sobre los ejes estructurantes se les asigna una intensidad de mezcla de usos de 65% en usos diferentes al residencial y 35% en usos residenciales. Lo anterior suponiendo que su localización estratégica, que en algunos casos incluso corresponde a la cercanía a los sistemas de transporte público, permitirá detonar las apuestas propuestas desde el Plan de Ordenamiento Territorial para la Subzona 2.
- d. A las demás Unidades de Actuación Urbanística, es decir, aquellas que no se localizan sobre ejes estructurantes se les asigna una intensidad de mezcla de usos de 53,46% en usos residenciales y 46,53% en usos diferentes al residencial. Lo anterior con el objetivo de repartir de forma proporcional entre estas Unidades de Actuación Urbanística la edificabilidad que no se concreta en las Unidades de Actuación Urbanística localizadas sobre ejes estructurante
- e. Cabe anotar que al interior del Plan Parcial se delimitó una Unidad de Actuación Urbanística (UAU 2) que cuenta con un Área Útil inferior a 350m². Al verificar las disposiciones normativas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 048 de 2014) y en Decreto 0471 de 2018 (por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones), se concluye que esta Unidad de Actuación Urbanística no tiene la posibilidad de concretar en su interior una intensidad de mezcla de usos similar a la de las demás Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial. Por tanto a estas se les asigna un 100% de su edificabilidad en usos diferentes al residencial.
- f. A las dos Unidades de Reactivación delimitadas al interior del Plan Parcial se les asigna un Índice de Construcción de 4,0 debido a que estas, por sus características en el proceso de licenciamiento, no contarán con obligaciones urbanísticas a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas - ARO, por tanto su Índice de Construcción corresponde al Índice de

Construcción base del polígono de tratamiento, según lo definido en el Sistema de Reparto a Escala General.

- g. Debido a que ambas Unidades de Reactivación se localizan frente a ejes estructurantes del Macroproyecto, se sume que estas deberán contar con un porcentaje de su edificabilidad destinado a usos diferentes al residencial. Los metros cuadrados destinados a estos usos corresponden al 50% de un nivel de plataforma según la ocupación máxima de la Unidad de Reactivación al revisar el Área Útil descontando los Antejardines definidos en el planteamiento urbanístico y el Índice de Ocupación máximo definido por la norma volumétrica, específica y del perfil urbano general (80% del Área Neta).
- h. La manzana identificada con el COBAMA 1003020 cuenta con la particularidad de que los predios localizados sobre la Calle Bolívar están incluidos en el polígono de tratamiento de Renovación Urbana, mientras que los predios localizados sobre la Avenida Juan del Corral hacen parte del polígono de Conservación Nivel 3 identificado con el código Z3_C3_6. Con el objetivo de armonizar las intenciones en materia urbanística entre los dos instrumentos de planificación complementaria aplicables a estos tratamientos urbanísticos, y garantizar un perfil urbano que tenga en cuenta las características tanto de los Bienes de Interés Cultural como de los predios incluidos en el Listado Indicativo a Bienes de Interés Cultural, se asigna un Índice de construcción de 2,0 a las dos Unidades de Actuación Urbanística localizadas en la manzana (UAU 11 y 12). Se verifica que las alturas resultantes estén en armonía con las alturas propuestas por el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio. Adicionalmente a estas dos Unidades de Actuación Urbanística se les asigna un 100% de su edificabilidad en usos diferentes al residencial.
- i. Se calcula la edificabilidad en usos residenciales restando de la edificabilidad total calculada en el apartado c y f (para las Unidades de Actuación Urbanística) y e (para las Unidades de Reactivación) la edificabilidad asignada en usos diferentes al residencial en los apartados anteriores de la presente metodología.
- j. Se calcula el porcentaje de participación en usos residenciales de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y Unidades de Reactivación - UR aplicando la siguiente fórmula: $(\text{edificabilidad en usos residenciales de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación} / \text{edificabilidad total en usos residenciales del Plan Parcial}) * 100$.
- k. Se multiplica el porcentaje de participación en usos residenciales de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y Unidades de Reactivación - UR por las unidades de vivienda totales del Plan Parcial en cada una de las tipologías (Viviendas de Interés Prioritario – VIP, Viviendas de Interés Social – VIS y Viviendas No VIS). Este resultado corresponde a las unidades de vivienda en cada una de las tipologías por Unidad de Actuación Urbanística – UAU y Unidad de Reactivación – UR.
- l. Se calcula la edificabilidad en cada una de las tipologías de vivienda descritas anteriormente multiplicando las unidades de vivienda por el área asumida para cada una de las tipologías (45m² para Viviendas de Interés Prioritario, 50m² para Viviendas de Interés Social y 72,70m² para Vivienda No VIS).

8.3.2.1.3. VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

▪ PARA LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3 DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m² de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 75. Valoración de los beneficios por estrato para las subzonas 1 y 3.

Tipología	Estrato				
	2	3	4	5	6
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 2,640,000	\$ 3,960,000	\$ 5,520,000	\$ 7,200,000	\$ 7,560,000
Comercio (m2)	\$ 2,200,000	\$ 3,300,000	\$ 4,600,000	\$ 6,000,000	\$ 6,300,000
Servicios (m2)	\$ 2,200,000	\$ 3,300,000	\$ 4,600,000	\$ 6,000,000	\$ 6,300,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 2,050,000	\$ 2,300,000	\$ 3,100,000	\$ 3,500,000	\$ 4,500,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250	\$ 112,761,250	\$ 112,761,250	\$ 112,761,250	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000	\$ 64,435,000	\$ 64,435,000	\$ 64,435,000	\$ 64,435,000

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

- Se excluyen los valores para el estrato 1 puesto que en los presentes planes parciales no se identifican polígonos de tratamiento que les corresponda dicho estrato.
- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social, se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175 smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí; no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se muestra a continuación:

Tabla 76. Base de unidades de aprovechamiento del Suelo –UAU- por estrato.

Base UAS	Estrato				
	2	3	4	5	6
	\$ 2,050,000.00	\$ 2,300,000.00	\$ 2,900,000.00	\$ 3,500,000.00	\$ 4,500,000.00

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

Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 77. Relación en puntos de los beneficios por estrato.

Tipología	Estrato				
	2	3	4	5	6
Comercio primer piso sobre ejes	1.29	1.72	1.78	2.06	1.68
Comercio	1.07	1.43	1.48	1.71	1.40
Servicios	1.07	1.43	1.48	1.71	1.40
NO VIS	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
VIS	55.01	49.03	36.37	32.22	25.06
VIP	31.43	28.02	20.79	18.41	14.32

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se desarrollará en el apartado sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales contenidos en este documento técnico de soporte.

▪ PARA LA SUBZONA 2 DEL MACROPROYECTO DE RIO CENTRO

Para poder desarrollar el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es necesario valorar los Beneficios Urbanísticos de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por Unidad de Actuación Urbanística – UAU y Unidad de Reactivación - UR los Beneficios Urbanísticos asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono de tratamiento urbanístico. La unidad común usada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos es “Pesos Colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada uno de los Beneficios Urbanísticos y se lleva un valor común como se evidencia a continuación:

Tabla 78. Valoración de los Beneficios Urbanísticos según estrato socioeconómico

Tipología	Estrato Socio Económico	
	3	4
Comercio primer piso (\$/m ²)	5.000.000,00	6.500.000,00
Comercio (\$/m ²)	4.000.000,00	5.700.000,00
Servicios (\$/m ²)	4.000.000,00	5.700.000,00
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	3.100.000,00	3.800.000,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	144.920.300,00	144.920.300,00
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	82.811.600,00	82.811.600,00

Para la asignación de los valores de referencia evidenciados se tienen en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Se excluyen los valores para los estratos socioeconómicos 1, 2, 5 y 6 debido a que en los presentes Planes Parciales no se identifican polígonos de tratamiento urbanístico que les corresponda dicho estrato proyectado.

- Para las Viviendas de Interés Prioritario - VIP y Vivienda de Interés Social - VIS se asume un valor total por unidad de vivienda sin discriminarlas por estrato, considerando los topes establecidos en el Artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015. Para las Viviendas de Interés Prioritaria – VIP se asume un valor de 100 salarios mínimos legales vigentes (smmlv) y para las Viviendas de interés Social - VIS se asume un valor de 175 salarios mínimos legales vigentes (smmlv). El valor del salario mínimo para el año 2019 es de \$828.116.
- Los valores de referencia son usados exclusivamente para relacionar los Beneficios Urbanísticos entre sí, y estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Debido al alcance del presente proceso de revisión de los Planes Parciales, se decide actualizar los valores de referencia incluidos en el Tomo de Formulación del Documento Técnico de Soporte del Decreto 2053 de 2015.
- El estrato socioeconómico proyectado para cada uno de los Planes Parciales se referencia a continuación:

Tabla 79. Estrato socioeconómico proyectado

Nombre del Plan Parcial	Código del polígono de tratamiento	Estrato socioeconómico proyectado
San Pedro	Z1_R_10	3
El Chagualo	Z3_R_11	4
Jesús Nazareno	Z3_R_12	4

Posterior a la asignación de los valores de referencia y los estratos socioeconómicos proyectados para los Planes Parciales, es necesario llevar los Beneficios Urbanísticos a un valor común denominado “puntos”, que evidencian la relación entre los valores asignados a cada una de las tipologías de uso. La base para asignar el puntaje es el valor de referencia de la tipología de Vivienda No VIS. Esto se evidencia a continuación según los estratos socioeconómicos proyectados:

Tabla 80. Base para la asignación de puntos

Definición de base para la asignación de Unidades de Aprovechamiento del Suelo UAS		
Base Unidad de Aprovechamiento del Suelo (UAS)	3.100.000,00	3.800.000,00

Por lo tanto, la relación en puntos de las demás tipologías de uso teniendo como base el valor de referencia de la Vivienda No Vis es el siguiente:

Tabla 81. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos según estrato socioeconómico

Tipología	Estrato Socio Económico	
	3	4
Comercio primer piso (m ²)	1,61	1,71
Comercio (m ²)	1,29	1,50
Servicios (m ²)	1,29	1,50
Vivienda NO VIS (m ²)	1,00	1,00

Vivienda VIS (unidad)	46,75	38,14
Vivienda VIP (unidad)	26,71	21,79

La valoración de los beneficios urbanísticos en puntos por Unidad de Actuación Urbanística – UAU y Unidad de Reactivación - UR se desarrollará en el capítulo del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de cada uno de los Planes Parciales presentes en este Documento Técnico de Soporte.

7.4.2.2. SOBRE LAS CARGAS URBANÍSTICAS A ESCALA DE PLAN PARCIAL EN LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3

Definición de cargas urbanísticas según numeral 1 del Artículo 444 del Acuerdo 048 de 2014:

“Se consideran cargas urbanísticas las inversiones en suelos y el suelo mismo comprometido en la realización de los componentes del Sistema Público y Colectivo (Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos colectivos, Patrimonio Cultural Inmueble, Servicios Públicos y Movilidad), así como los componentes de la Estructura Ecológica Principal y la reserva de suelos para Vivienda de Interés Prioritario o su construcción. Igualmente, se consideran cargas urbanísticas, los costos materiales y sociales derivados de la formulación y gestión de los instrumentos de planificación y gestión, así como las diferentes formas de retorno de plusvalías al Municipio y pago de contraprestaciones originadas en la obtención de beneficios urbanísticos”

7.4.2.2.1. CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

Se identifican como cargas las estipuladas en el POT 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:

- **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 sino al reparto de cargas y beneficios establecido para cada plan parcial, estas se consideran como:

- 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 definidos por el Macroproyecto.

Esta obligación se asigna tanto al interior de la Unidad de Actuación Urbanística como en las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas al interior del Plan Parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

- b. **Áreas de adecuación de espacio público existente.** Corresponde a áreas públicas existentes que hacen parte del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto. Esta obligación se asigna al interior de la Unidad de Actuación Urbanística dentro del Plan Parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.
- c. **Áreas de cesión pública para vías que comprenden suelo y adecuación:** Según el artículo 320 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, que deberán ser construidas y cedidas en la ejecución del Plan Parcial respectivo y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.
- d. **Áreas de adecuación de vías y andenes existentes:** Corresponde a las áreas de vías públicas y andenes existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto para el Plan Parcial. Esta obligación se asigna al interior de la Unidad de Actuación Urbanística dentro del Plan Parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.
- e. **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 planteamiento urbanístico del plan parcial, deberá cumplirse en dinero según lo estipulado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial.

▪ CARGAS VARIABLES SEGÚN REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Corresponde a las cargas variables que se estiman en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados a partir del reparto de cargas y beneficios.

- a. **Obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos:** Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados por la Unidad de Actuación Urbanística. Corresponde a la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos, definida en el Artículo 305 del Acuerdo 48 del 2014.
- b. **Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensar en dinero:** Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, siempre y cuando no estén asociadas a



la generación de espacio público para el cumplimiento del modelo de ocupación al interior de la unidad de actuación o de las áreas receptoras del plan parcial, es decir, que no se trate de las descritas en el numeral 1 del presente artículo.

▪ OTRAS EXIGENCIAS SOBRE CARGAS

Las exigencias relacionadas con la operación inmobiliaria deben ser consideradas en los costos de los desarrollos inmobiliarios cuando aplique. En caso de ser aplicables, las Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión tienen la opción de incorporar estas exigencias en sus estructuras de costos, teniendo la opción pagada al operador urbano correspondiente. El operador cuando se encuentre designado, o el en caso contrario el Distrito, quien se encargará de administrar dichos pagos y destinarlos a propósitos específicos relacionados con cada exigencia.

a. Honorarios del operador urbano: En las simulaciones financieras este costo está valorado entre el 1,5% y el 3% de los ingresos; esto como referencia con base en costos de promoción de proyectos similares asociado al Decreto 893 de 2017, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; sin embargo, podrá ser pactado según lo estipule el Operador Urbano, cuando se opte por utilizar los servicios del operador urbano.

b. Costos de reposición de redes de servicios públicos: Los cobros relacionados con la ampliación y la reposición de redes de servicios públicos no se incorporan en el sistema de reparto de los planes parciales que se adoptan con este documento, dado que estos deberán estimarse entre el desarrollador y la empresa prestadora de servicios al momento de obtener la disponibilidad para su prestación.

Todos los proyectos inmobiliarios deberán diseñar y construir las redes de servicios públicos necesarias a costo propio y con base en la gestión del Distrito, el Operador Urbano o la entidad gestora, ya que puede existir la posibilidad de que se construyan redes secundarias que puedan ser asumidas por todas las unidades de actuación urbanística. Así las cosas, el Distrito, el operador Urbano o la entidad gestora será el encargado de velar por que todas estas redes se construyan de conformidad con lo estipulado por las empresas prestadoras de servicios públicos.

c. Obligación especial por cargas sociales: La obligación especial por cargas sociales, es el conjunto de acciones que la persona natural o jurídica con interés legítimo en el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, debe adelantar a través de un Plan de Gestión Social, en los términos establecidos en el Capítulo IV del Decreto Municipal 818 de 2021, para mitigar los impactos sociales que generan los procesos de renovación y transformación urbanística, de conformidad con el artículo 577 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 de 2021 de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

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

Es importante mencionar que en el caso de las unidades de actuación urbanística que generen y garanticen la gestión asociada por parte de los desarrolladores, no habrá lugar al pago de esta obligación especial por cargas sociales.

- d. Formulación del plan parcial:** Para el caso de la Subzona 2 del Macroproyecto, se incluye como carga urbanística los gastos de formulación de los Planes Parciales. Estos fueron contratados por la Corporación Ruta n en el año 2015 y su valor asciende a tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000). En esta cuantía se incluyeron los siguientes aspectos técnicos: Dirección del plan parcial; Coordinación técnica; Componente urbanístico; Componente vial y de redes de servicios públicos; Componente financiero y de reparto de cargas y beneficios; Componente jurídico; Componente SIG; Avalúos de referencia; Trámites legales y documentación en general.

Las cargas asumidas por cada unidad de actuación urbanística, corresponderán a las establecidas en el reparto de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales adoptados mediante el presente Decreto.

7.4.2.2.2. ASIGNACIÓN DE CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU- ANTES DEL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Con base en planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente las cargas por unidad de actuación urbanística. Estas serán presentadas en cada uno de los capítulos de sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales.

7.4.2.2.3. VALORACIÓN DE LAS CARGAS PARA LAS SUBZONAS 1 Y 3 DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m² de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 82. Valoración de las cargas.

Valor por m ²	Vías	Andenes	Espacios públicos
	\$ 300,000	\$70,000	\$50,000

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

La valoración del suelo se hace con base en el plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado y se enuncia diferencialmente por cada uno de los planes parciales como se muestra a continuación:

Tabla 83. Valoración del suelo (m2) por polígono de tratamiento de renovación urbana.

Polígono	Nombre	Valor
Z2_R_43	Caribe-Fiscalía	\$ 575,000.00
Z2_R_44	Caribe	\$ 900,000.00
Z3_R_13	Estación Villa	\$ 1,000,000.00
Z3_R_14	San Benito	\$ 692,263.00
Z3_R_18	Calle Nueva	\$ 1,349,300.00
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle Nueva	\$ 1,658,333.00
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	\$ 1,649,615.00
Z4_R_38	Naranjal	\$ 1,700,000.00
Z6_R_35	Tenche	\$ 1,000,000.00

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

Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m2 al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.

Con base en estos valores se llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 84. Relación en puntos de las cargas por estrato.

Estrato	Puntaje		
	Vías	Andenes	Espacios públicos
2	0.1463	0.0341	0.0244
3	0.1304	0.0304	0.0217
4	0.0968	0.0226	0.0161
5	0.0857	0.0200	0.0143
6	0.0667	0.0156	0.0111

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

Tabla 85. Relación en puntos del valor del suelo por polígono de tratamiento.

POLÍGONO	NOMBRE	ESTRATO PROYECTADO	PUNTAJE
Z2_R_43	Caribe - Fiscalía	4	0.19
Z2_R_44	Caribe	4	0.29
Z3_R_13	Estación Villa	4	0.32
Z3_R_14	San Benito	4	0.22
Z3_R_18	Calle Nueva	5	0.39
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle nueva	5	0.47

POLÍGONO	NOMBRE	ESTRATO PROYECTADO	PUNTAJE
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	5	0.47
Z4_R_38	Naranjal	5	0.49
Z6_R_35	Tenche	5	0.29

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se desarrollará en el apartado sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de cada uno de los planes parciales desarrollados en este documento técnico de soporte.

7.4.2.2.4. VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS PARA LA SUBZONA 2 DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Se valoran las Cargas Urbanísticas con la misma metodología utilizada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos, es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada una de las Cargas Urbanísticas y se lleva un valor común. La unidad común usada es “Pesos Colombianos” (\$). En la siguiente tabla se presenta la valoración de Cargas Urbanísticas correspondientes a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes.

Es necesario aclarar que los valores de referencia son usados exclusivamente para relacionar las Cargas Urbanísticas entre sí, y estos no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario. Adicionalmente, debido al alcance del presente proceso de revisión de los Planes Parciales, se decide actualizar los valores de referencia incluidos en el Tomo de Formulación del Documento Técnico de Soporte del Decreto 2053 de 2015.

Tabla 86. Valoración de las Cargas Urbanísticas

Carga Urbanística	Estrato Socio Económico	
	3	4
Adecuación de vías	400.000,00	400.000,00
Adecuación de andenes	85.000,00	85.000,00
Adecuación de Espacio Público	150.000,00	150.000,00
Formulación del Plan Parcial	3.000.000.000,00	

La valoración de referencia por metro cuadrado (m²) de suelo se define diferencialmente por cada uno de los planes parciales teniendo referencia el plano de Zonas Geoeconómicas Homogéneas del año 2019. Para calcularlo se halló el valor ponderado del suelo teniendo en cuenta exclusivamente los predios identificados como Área Neta al interior de los Planes Parciales. A continuación, se evidencia esta metodología para cada uno de los Planes Parciales.

Tabla 87. Valoración del suelo en el Plan Parcial San Pedro

POLÍGONO Z1_R_10. PLAN PARCIAL SAN PEDRO			
Valor	Área Neta	Porcentaje	Valor ponderado

1	411.828,00	211,21	0,37%	1.035.871,73
2	602.877,00	16.015,70	28,42%	
3	971.004,00	27.221,24	48,31%	
4	1.720.630,00	12.898,41	22,89%	
TOTAL		56.346,56	100,00%	
VALOR A UTILIZAR EN EL SISTEMA DE REPARTO				1.035.871,73

Tabla 88. Valoración del suelo en el Plan Parcial El Chagualo

POLÍGONO Z3_R_11. PLAN PARCIAL EL CHAGUALO				
	Valor	Área Neta	Porcentaje	Valor ponderado
1	1.068.079,00	14.208,10	12,11%	2.003.344,11
2	1.564.207,00	1.691,42	1,44%	
3	2.081.233,00	72.129,50	61,46%	
4	2.290.193,00	29.329,10	24,99%	
TOTAL		117.358,13	100,00%	
VALOR A UTILIZAR EN EL SISTEMA DE REPARTO				2.003.344,11

Tabla 89. Valoración del Suelo en el Plan Parcial Jesús Nazareno

POLÍGONO Z3_R_12. PLAN PARCIAL JESÚS NAZARENO				
	Valor	Área Neta	Porcentaje	Valor ponderado
1	1.422.116,00	283,40	0,29%	1.916.574,90
2	1.564.207,00	19.366,59	20,12%	
3	1.892.574,00	54.456,66	56,58%	
4	2.290.193,00	22.138,39	23,00%	
TOTAL		96.245,05	100,00%	
VALOR A UTILIZAR EN EL SISTEMA DE REPARTO				1.916.574,90

Con base en los valores de referencia mostrados anteriormente y la metodología de valoración de Beneficios Urbanísticos enunciada en el anterior apartado, los valores de las Cargas Urbanísticas, expresados en pesos colombianos (\$) se llevan a un valor común denominado “puntos” teniendo como base el valor por metro cuadrado(m²) de vivienda No VIS, según los estratos socioeconómicos propuestos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 90. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas según estrato socioeconómico

Carga Urbanística	Estrato Socio Económico	
	3	4
Adecuación de vías	0,12903	0,1053
Adecuación de andenes	0,02742	0,0224
Adecuación de Espacio Público	0,04839	0,0395
Formulación del Plan Parcial		789,4737

La relación en puntos del valor por metros cuadrado (m²) de suelo asumido para cada uno de los polígonos de tratamiento es el siguiente:

Tabla 91. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas referentes al suelo según polígono de tratamiento y estrato

Nombre del Plan Parcial	Valor Suelo (\$)	Puntaje
San Pedro	1.035.871,73	0,33415
El Chagualo	2.003.344,11	0,52720
Jesús Nazareno	1.916.574,90	0,50436

Finalmente se aclara que la valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística – UAU y Unidades de Reactivación - UR se desarrollará en el capítulo del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de cada uno de los Planes Parciales incluidos en el presente Documento Técnico de Soporte

7.4.3. MECANISMOS ESTABLECIDOS PARA INCENTIVAR LA RENOVACION URBANA

Se han encontrado dificultades en los procesos de gestión para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística al interior de los Macroproyectos, particularmente para concretar el modelo de la Renovación Urbana por parte de los inversionistas y desarrolladores privados; debido, entre otras cosas, a que el monto resultante para cumplir con el pago de las obligaciones urbanísticas, puede llegar a hacer inviable la estructura financiera del proyecto, lo cual hace que se genere poco interés por parte del sector privado en la Renovación Urbana.

Durante el ejercicio de gestión, desde el momento de la adopción de los Macroproyectos, la Administración Distrital ha centrado esfuerzos en el análisis de los sectores de Renovación Urbana y en las implicaciones de generar suelo en estos sectores. Dentro de las conclusiones al respecto se encuentran las siguientes:

- La Renovación Urbana está asignada generalmente a los suelos de la ciudad que han tenido una vocación económica importante (zonas industriales, centro de ciudad con vocación comercial y de servicios) y que le aportan ingresos tributarios significativos a la ciudad.
- El valor del suelo de estas áreas, que son accesibles, bien dotadas desde el servicio de transporte, de redes de servicios públicos y de equipamientos; es superior al de las zonas ubicadas en media o alta ladera o aquellas que no hubieran sido previamente urbanizadas, además porque tienen una dinámica comercial importante.
- Aun teniendo disponibilidad de servicios públicos dada su ubicación central, se requiere repotenciar las redes, sea por antigüedad o por capacidad para lograr atender la mayor demanda, pues estos son los suelos donde se ha asignado mayor edificabilidad por el Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) Territorial del municipio.



- Son áreas que tienen una composición predial densa y a su vez, mayor cantidad de propietarios que implican una “gestión asociativa” más compleja, dado que el suelo, al no ser del Estado, debe entrar en un proceso de negociación que involucra muchos actores, tanto públicos como privados.
- Si bien la Renovación Urbana no puede asimilarse a una obra pública de infraestructura, en la cual la normativa exige compensar a la población impactada, sí se generan impactos en las actividades económicas o residenciales por lo menos durante el tiempo de ejecución del proyecto, lo que conlleva asumir por parte de los proyectos, costos que tradicionalmente no debían ser incorporados.

La habilitación de suelo para desarrollos urbanísticos e inmobiliarios en suelos previamente urbanizados (caso de la Renovación Urbana) ha generado una mutación en el modelo de urbanizar y estructurar los proyectos, debido a que los valores del suelo y los costos para su habilitación (obligaciones urbanísticas y otras exigencias) comienzan a tener mayor representatividad en las estructuras financieras de los proyectos, pasando del 9% - 12%, al 14%- 22% (valores que han sido resultado de las simulaciones urbanístico financieras realizadas en talleres al interior del Departamento Administrativo de Planeación y trabajados con diferentes actores tanto públicos como privados), impactando los costos preoperativos de los proyectos.

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

Adicionalmente, 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, y cada unidad de Reactivación, corresponderá al aprovechamiento básico, para efectos de la adquisición y transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo y no afectará el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial.

También se reconoce la herramienta de convertibilidad de usos como una alternativa útil para el desarrollo de las unidades de actuación de la renovación urbana, considerando que las vocaciones y usos de los sectores van modificándose en el tiempo. De esta manera se busca la forma para flexibilizar o adaptar los aprovechamientos de las unidades a las necesidades del mercado.

En este orden de ideas se plantean TRES (3) mecanismos de gestión asociados a las cargas y a los aprovechamientos, con el fin de incentivar el desarrollo de las unidades de actuación, teniendo como base la posibilidad de optar por:

- **Mecanismos de gestión para las cargas:**

Son estrategias que permiten aplicar de manera diferencial el cumplimiento de las cargas en dinero establecidas para cada una unidad de actuación urbanística, con el fin de incentivar la renovación urbana, de tal forma que las unidades de actuación urbanística o las unidades de reactivación podrán optar por las herramientas de:

- a. Cargas variables
 - b. Cargas progresivas
- **Mecanismos de gestión para los aprovechamientos:**
Son mecanismos que permiten tanto adaptar los porcentajes de uso, que se concretarán únicamente en las unidades de actuación o en las unidades de reactivación, las cuales son:
 - c. Convertibilidad de usos

Para gestionar los aprovechamientos también se podrá hacer uso, en los planes parciales donde se permita, del instrumento de venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo que se precisan y desarrollan en el capítulo GESTION GENERAL DEL MACROPROYECTO

7.4.3.1. CARGAS VARIABLES

El Departamento Administrativo de Planeación ha asesorado a urbanizadores y constructores en la simulación arquitectónica y urbanístico-financiera de proyectos, tanto públicos como privados, en el Área de Intervención Estratégica AIE MED Río. A raíz de este ejercicio, se ha encontrado que una de las dificultades más recurrentes es la disonancia entre el pago de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos efectivamente licenciados y la capacidad de absorción del mercado, pues exige que los proyectos ejecuten la totalidad de sus aprovechamientos para lograr los ingresos suficientes y así concretar el pago de las obligaciones urbanísticas.

Esta situación no tiene en cuenta las condiciones del mercado en cuanto a la saturación de la oferta de productos inmobiliarios, lo cual genera que los desarrolladores ejecuten productos que no se encuentran demandados. Esto ha sido comprobado por El Departamento Administrativo de Planeación a través de diferentes simulaciones urbanístico-financieras y en los talleres de trabajo realizados con diferentes promotores, así como del estudio y análisis del mercado inmobiliario.

El Artículo 52 del Decreto Municipal 2053, define:

“Las obligaciones urbanísticas deberán pagarse acorde al Plan respectivo, de la siguiente forma: 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”.



Debido a esta limitación normativa, los promotores y entes descentralizados de la Administración Municipal, argumentan que los aprovechamientos en usos diferentes al residencial desbordan la capacidad de absorción del mercado en este momento y, por tanto, las Unidades de Actuación Urbanísticas que presenten intenciones de desarrollo en el corto plazo, no licenciarían parte de la edificabilidad otorgada en usos diferentes a la vivienda; sin embargo, en la estructuración financiera del proyecto deberían contabilizar las obligaciones urbanísticas como si se hubiera desarrollado la totalidad del aprovechamiento, generando, en algunos casos, que el proyecto sea inviable financieramente.

Debido a esta situación, se busca desarrollar, por medio de esta variable, un mecanismo que permita fijar unas obligaciones urbanísticas mínimas en función de la conservación o concreción del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto. Su cumplimiento permitirá que los proyectos que se desarrollen en el marco de los Macroproyectos, cumplan como obligación mínima la que les corresponde en suelo, haciendo que estos puedan estructurarse entre un mínimo y un máximo de aprovechamientos y obligaciones, generando así flexibilidad en su desarrollo, en respuesta a las dinámicas inmobiliarias de ciudad y aportando cada vez más a una complejidad urbana, que posiblemente se dinamice a partir de la llegada de la vivienda a los sectores de Renovación Urbana.

Si bien el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 048 de 2014), establece unos índices de mixtura, es importante definir una metodología para una implementación progresiva del modelo de ciudad mixta, en donde la ciudad y sus desarrollos se lleven a cabo según las dinámicas del mercado y se logre, de forma progresiva, alcanzar los índices de mixtura planteados. Esto deberá ser monitoreado y ajustado a través de los Operadores Urbanos designados para las diferentes zonas del territorio y la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Para el análisis y desarrollo de esta variable, se buscó verificar el marco normativo Nacional y Municipal competente en la materia, además de identificar un mínimo óptimo de obligaciones acorde con el Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) del Macroproyecto y los Objetivos del POT (Acuerdo 048 de 2014); de manera que se desarrolle, de forma posterior, una hoja de cálculo por medio de la cual se consulten fácilmente las obligaciones mínimas y máximas por Unidad de Actuación Urbanística y le permita al usuario interactuar en función de los aprovechamientos y obligaciones óptimos de cada proyecto.

Esta variable hace parte integral de la estrategia institucional denominada “Modelo Dinámico de Gestión” en la medida en que permite el pago de las obligaciones urbanísticas a pagar en dinero en función de los aprovechamientos que efectivamente se licencien por la Unidad de Actuación Urbanística.

7.4.3.1.1. METODOLOGÍA PARA LAS CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS.

Las obligaciones urbanísticas o cargas de un proyecto están definidas en los artículos denominados *Cargas por Unidad de Actuación Urbanística*, según lo establecido por el

Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial, para el cálculo de las cargas variables de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro de un proyecto urbanístico, se debe tener presente que el valor que se obtiene corresponde a la sumatoria de los siguientes valores:

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

De dichos valores únicamente se define como variable la carga a compensar en dinero, es decir el literal C anteriormente enunciado, se define el siguiente proceso para aplicar la metodología de cargas variables según aprovechamientos:

- A. Definir el aprovechamiento en Usos diferentes a la vivienda (m²) y las unidades de vivienda que se quieren generar en el proyecto constructivo. En ningún caso se podrán superar los máximos establecidos, aun aplicando convertibilidad según el caso.
- B. Calcular la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico que generan los usos diferentes a la vivienda (otros usos) así:
 - i. Tomar el total de metros cuadrados de aprovechamientos de usos diferentes a la vivienda que se desea desarrollar, aplicarle el factor de m² de obligación en otros usos presente en las tablas *Factor para el cálculo de las cargas variables* para cada Plan Parcial de la siguiente manera:
Área de aprovechamiento en otros usos * factor de la tabla mencionada anteriormente /100 = obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico correspondiente a otros usos.
- C. Calcular la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico que generan todas las unidades de vivienda de la siguiente manera:
 - i. Definir las unidades de vivienda del proyecto, como lo indica el literal A (sin superar el máximo del macroproyecto). Luego se debe verificar el factor de metros cuadrados de espacio público por habitante para cada Unidad de Actuación Urbanística definido en la tabla *Factor para el cálculo de las cargas variables* para cada Plan Parcial. Por último, se debe realizar la siguiente operación:



- ii. Unidades de vivienda del proyecto * Número promedio de habitantes por vivienda * factor de la tabla *Factor para el cálculo de las cargas variables* para cada Plan Parcial = obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico correspondiente a la vivienda.

El valor correspondiente al número promedio de habitantes por vivienda debe corresponder al del año 2015 (3,58), teniendo en cuenta que todos los cálculos incluidos en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios se realizaron con base en este indicador, y en caso de modificarse dicho valor, se estaría modificando también el reparto.

- D. Sumar las obligaciones de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico correspondientes a otros usos y vivienda calculadas en los literales B y C respectivamente
- E. Verificar la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima total por Unidad de Actuación Urbanística presente en la tabla *Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística* para cada Plan Parcial.
- F. Comparar la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico resultante del proyecto calculada en el literal D con la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima de la tabla explicada en el literal E.
 - i. Opción 1: Si la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (literal D) es MAYOR a la Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (literal E), la obligación total de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación del proyecto calculada en el literal D.
 - ii. Opción 2: Si la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (literal D) es MENOR a la obligación Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (literal E) la obligación total de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación mínima calculada en el literal E.

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

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

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

Una vez determinado dicho valor, se establece que se deberán cumplir en su totalidad, esta y las demás cargas establecidas para cada Plan Parcial en los artículos *Cargas por Unidad de Actuación Urbanística*.

La información correspondiente a los factores y la obligación mínima, se presenta en el numeral 8 del presente documento de manera individual para cada uno de los Planes Parciales.

7.4.3.1.2. CRITERIOS PARA LA APLICACION DE CARGAS VARIABLES EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO EN DINERO.

Las obligaciones urbanísticas en los Planes Parciales para los polígonos de tratamiento Renovación Urbana, se cumplirán acorde a lo establecido en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial. En este caso, las Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como la forma establecida para cumplirlas, únicamente será variable para el caso de la obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero como se indica a continuación:

- A. La obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero, podrá variar en función al aprovechamiento efectivamente licenciado, garantizando el cumplimiento de la obligación mínima establecida en el presente Decreto en el caso de licenciar un aprovechamiento que genere una obligación inferior a la mínima.
- B. La obligación mínima que se debe garantizar se presenta en el capítulo correspondiente a cada Plan Parcial.
- C. Siempre se podrá licenciar un aprovechamiento que genere una obligación menor a la mínima, pero en dicho caso se deberá garantizar el cumplimiento de la obligación mínima. Si se desea licenciar un aprovechamiento que genere una obligación mayor a la mínima, se deberá cumplir la obligación que corresponda de manera proporcional según los factores de las tablas *Factor para el cálculo de las cargas variables* para cada Plan Parcial de cada Unidad de Actuación Urbanística.
- D. En todos los casos, una vez identificado el aprovechamiento final, el curador deberá calcular la obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero, por cada Unidad de Actuación Urbanística con base en el procedimiento descrito más adelante.
- E. En caso de que la licencia urbanística sea de urbanización y construcción por etapas, la primera etapa deberá garantizar el cumplimiento de la obligación mínima. El resto

de las etapas se podrán liquidar con base en los factores presentados en la tabla *Factor para el cálculo de las cargas variables* para cada Plan Parcial.

- F. Para el caso de las licencias de urbanización que establezcan etapas constructivas a su interior, cada etapa cumplirá sus obligaciones urbanísticas en dinero proporcionalmente a los metros cuadrados efectivamente licenciados, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de cesión o cargas fijas atribuibles a toda el área objeto de la licencia de urbanización de las cuales son responsables todos sus titulares.
- G. En estos casos, cuando las unidades de actuación opten por un desarrollo constructivo escalonado o por etapas y no hagan uso de todos los aprovechamientos establecidos en el correspondiente reparto de cargas y beneficios, los propietarios podrán desarrollarlos en licencias de reurbanización, construcción o ampliación futuras. En estos casos, deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas en dinero pendientes, aplicando los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas que se encuentre vigente.
- H. Para efectos de esta reglamentación, se entenderá que las unidades de actuación se encuentran urbanizadas, cuando han cumplido las obligaciones urbanísticas asociadas al modelo de ocupación al interior de la Unidad y en las áreas receptoras de cargas, es decir de las que trata el numeral 1 de este artículo.
- I. No habrá lugar al régimen de cargas variables, cuando se aplique el régimen de cargas progresivas del presente documento técnico de soporte.

7.4.3.2. FACTOR DE LIQUIDACION PROGRESIVA DE OBLIGACIONES URBANISTICAS EN DINERO

Las cargas progresivas buscan incentivar el desarrollo en los planes parciales formulados para los suelos con tratamiento de Renovación Urbana mediante la aplicación de un factor al momento de la liquidación de la obligación correspondiente a las Áreas de Cesión Pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero, sin poner en riesgo el Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto para el territorio ni los recursos para el proyecto de ciudad Parques del Río. De igual forma, este factor deberá aplicarse con coeficientes diferenciales por Unidad de Actuación Urbanística, logrando así el cierre total de las áreas objeto de cesión al momento final de la Renovación Urbana, por tal motivo los factores se deberán actualizar año a año por parte del Departamento Administrativo de Planeación, de manera conjunta con la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

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

7.4.3.2.1. METODOLOGÍA PARA DESARROLLAR LAS CARGAS PROGRESIVAS, COMO ESTRATEGIA PARA LA RENOVACIÓN URBANA.

La Administración Municipal conformó una mesa de trabajo entre el Departamento Administrativo de Planeación – DAP-, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU - y la Subsecretaría de Catastro, con el fin de estudiar la manera de promover la Renovación Urbana en sus primeras etapas desarrollo, dando como resultado una apuesta técnica que propone una metodología para el cálculo y cumplimiento de las cargas a compensar en dinero, de modo que se pueda impactar directamente los costos de los proyectos, que de por sí son altos. Lo anterior supone plantear y desarrollar un incentivo atractivo para los primeros inversionistas, promotores o desarrolladores que buscan entrar a las áreas de Renovación Urbana de la ciudad de Medellín pero que no encuentran suficientes garantías para respaldar su inversión.

Esta propuesta contempla definir un factor que permita establecer valores progresivos para la compensación de obligaciones urbanísticas en dinero a partir del mapa de Zonas Geoconómicas Homogéneas, como un mecanismo para incentivar y apoyar los desarrollos inmobiliarios que licencien la totalidad de los aprovechamientos asignados a las Unidades de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de cada uno de los Planes Parciales formulados y adoptados por los Macroproyectos del AIE MED Río.

7.4.3.2.2. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CARGAS PROGRESIVAS EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO EN DINERO.

Se aplica a todas las áreas de cesión pública a compensar en dinero, asociadas a las cargas externas a la Unidad de Actuación Urbanística y a las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas -ARO-; sin embargo, se establecen prioridades de compra de suelo con los recursos que ingresen por motivo de este rubro para las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, bajo los siguientes criterios:

- Será aplicable únicamente a los planes parciales adoptados por los macroproyectos urbanos, mientras se encuentre vigente el decreto por medio del cual se adoptan y se emita la resolución correspondiente.
- Solamente podrá aplicarse en las UAU que licencien la totalidad de los aprovechamientos asignados mediante el respectivo reparto de cargas y beneficios.
- No podrá ser aplicable simultáneamente a la metodología de cargas variables según aprovechamientos definida para el respectivo Macroproyecto.
- Se aplica con un factor menor a las UAU iniciales, el cual se incrementará a medida que se desarrolle el territorio con las demás UAU. Su aplicación no afecta el reparto de cargas y beneficios realizado en la formulación de los planes parciales, dado que se garantiza que la totalidad de las cargas externas que se valoran en metros cuadrados, se concretan al 100% una vez se desarrolle la totalidad de las Unidades de Actuación Urbanística que componen cada uno de los Planes Parciales. Esto último teniendo en cuenta que, cuando alguna Unidad de Actuación Urbanística haga uso de la metodología de Cargas Variables Según Aprovechamientos, se deberá ajustar la totalidad de metros cuadrados a recaudar por motivo de las áreas de cesión pública a compensar en dinero.
- La oportunidad de contar con el factor progresivo aplica cuando el interesado solicita voluntariamente la liquidación de las obligaciones urbanísticas. En el caso en que el solicitante deba ser requerido, no se le aplicará dicho factor.

- Cuando alguna UAU no haga uso de la metodología se anulará el factor correspondiente a su orden de entrada.
- El factor inicial publicado para cada Plan Parcial no será modificado en el tiempo, solamente se actualizarán año a año los valores de éste para cada UAU al interior del polígono, de conformidad con el orden de entrada de estas.

▪ **PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES A PARTIR DE LAS CARGAS PROGRESIVAS.**

El factor se aplica a las Unidades de Actuación Urbanística por orden de entrada en el momento de la liquidación de la obligación.

La competencia para la aplicabilidad la tiene la Secretaría de Gestión y Control Territorial, quien llevará el control de las Unidades de Actuación Urbanística que vayan ingresando por Plan Parcial y aplicará el factor según el orden que corresponda al momento de la liquidación, para lo cual deberá realizar el respectivo control de la acusación y la captación de las obligaciones urbanísticas.

El procedimiento de liquidación será establecido por el decreto por medio del cual se modifica el Decreto Municipal 2502 de 2018 de 242 de 2019.

▪ **FACTOR DE LIQUIDACIÓN PROGRESIVA DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN DINERO.**

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

La Administración Distrital incorporará la metodología en la reglamentación de la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas de conformidad con los análisis y memoria justificativa del presente Acto, contenidos en el Documento Técnico de soporte.

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

7.4.3.3. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala de Plan Parcial específica para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación los máximos de edificabilidad (m²) en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, al tiempo que define las obligaciones urbanísticas correspondientes a los aprovechamientos asignados.

Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales de las subzonas 1 2 y 3, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de NO VIS a usos diferentes a la vivienda, según un factor de convertibilidad, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m² en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato propuesto para el polígono de tratamiento como se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 92. Factor de convertibilidad según estrato.

Factor de convertibilidad Vivienda No VIS a usos diferentes a la vivienda	Estrato				
	2	3	4	5	6
	0.93	0.70	0.67	0.58	0.71

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

Los estratos y factores de convertibilidad por cada uno de los planes parciales se presentan a continuación:

Tabla 93. Factor de convertibilidad por plan parcial según estrato propuesto.

Polígono	Estrato proyectado	Factor de convertibilidad
Z2_R_43	4	0.67
Z2_R_44	4	0.67
Z1_R_10	3	0,78
Z3_R_11	4	0,67
Z3_R_12	4	0,67
Z3_R_13	4	0.67
Z3_R_14	4	0.67
Z3_R_18	5	0.58
Z3_R_19	5	0.58
Z3_R_21	5	0.58
Z4_R_38	5	0.58
Z6_R_35	5	0.58

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

De igual forma en algunos planes parciales del Macroproyecto Río Centro que a continuación se enuncian, se permitirá la convertibilidad de otros usos a vivienda, CONSIDERANDO UN TOPE MAXIMO QUE SE PODRA CONSULTAR EN LA UNIDAD DE CADA RESPECTIVO PLAN PARCIAL, en todo caso se permite manteniendo el mismo número de viviendas sin superar la densidad establecida y definida para cada una de las unidades de actuación, Considerando el siguiente factor de convertibilidad:

Tabla 94. Factor de convertibilidad por plan parcial de otros usos a vivienda.

Plan Parcial	UAU permitidas según reparto de cargas y porcentajes de mixtura	Factor de Convertibilidad
Subzona 1		
Z2_R_43 Caribe	10, 11, 13 y 17	1,00
Z2_R_44 Caribe Fiscalía	3, 4, 11, 12, 13, 20, 22 y 23	1,00
Z3_R_18 Calle Nueva	1 a la 15	1,00
Z3_R_19 Barrio Colon Calle Nueva	Todas a excepción de 14, 15, 16, 23, 24, 30, 32 y 38	1,00
Z3_R_21 Perpetuo Socorro	Todas a excepción de la 10, 19, 20, 23, 24, 29 a la 42, 47, 50 a la 61, 70, 72, 74, 75 y 76	1,00
Z4_R_38 Naranjal Makro	6, 7, 10, 14, 17, 18 y 19	1,00
Z6_R_35 Tenche Centro	No se permite	0
Subzona 2		
Z1_R_10 San Pedro	No se permite	1,00
Z3_R_11 el Chagualo	No se permite en las UR 1 A LA UR 5	1,00
Z3_R_12 Jesús Nazareno	No se permite en las UR1 Y UR2	1,00
Subzona 3		
Z3_R_13 Estación Villa	Se permite en las 49 UAU	1,00
Z3_R_14 San Benito	Se permite en las 51 UAU	1,00

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

7.4.3.3.1. METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

La metodología para calcular la edificabilidad resultante de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación producto de la convertibilidad de usos se aplicará según las siguientes disposiciones:

- a. Se especifica la edificabilidad asignada tanto a las unidades de actuación urbanística y unidades de reactivación, tanto en metros cuadrados como en porcentaje del total de la edificabilidad asignada en área para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS, según el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- b. Con base en el Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifican, según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y los mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- c. La edificabilidad (m²) máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda corresponde a la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales asignados a la Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación por el Sistema de Reparto del Plan Parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales aplicando las disposiciones normativas calculada en el inciso anterior.
- d. Cuando se opte por la convertibilidad de usos, de otros usos a vivienda y la unidad de actuación urbanística del plan parcial lo permita, el aprovechamiento convertido a uso residencial no podrá generar destinaciones adicionales, ni podrá superar las densidades las establecidas para cada unidad de actuación urbanística.

La asignación de edificabilidad máxima a convertir por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se evidencia en los apartados referidos a la formulación de los Planes Parciales, incluidos en el presente Documento Técnico de Soporte.

7.4.3.3.2. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE SEGÚN CONVERTIBILIDAD DE USOS DE VIVIENDA A OTROS USOS Y DE OTROS USOS A VIVIENDA

▪ DE VIVIENDA A OTROS USOS:

El cálculo de la edificabilidad resultante por unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación producto de la convertibilidad de usos se aplicará según las siguientes disposiciones:

- e. 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.
- f. Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad a otros usos asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la “Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)”

- g. El total de la edificabilidad en usos residenciales para la unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación, 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.
- h. El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la unidad de actuación urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²) es el resultado de sumar la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida calculada en el inciso b) del presente procedimiento.

En el caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de convertibilidad, podrá hacerlo parcialmente aplicando los cálculos anteriormente enunciados y sin superar los topes establecidos en el presente macroproyecto.

▪ DE OTROS USOS A VIVIENDA:

El cálculo de la edificabilidad resultante por unidad de actuación urbanística producto de la convertibilidad de usos se aplicará según las siguientes disposiciones:

- a. Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la “Edificabilidad máxima a convertir de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales en (m²)” definida para la unidad de actuación urbanística.
- b. Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad a vivienda asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la “Edificabilidad convertida de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales en (m²)”
- c. El total de la edificabilidad en otros usos para la unidad de actuación urbanística o unidad de reactivación, después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²) es la diferencia entre la edificabilidad en otros usos en (m²) asignada por el reparto menos la edificabilidad que se decide convertir.
- d. El total de la edificabilidad en usos residenciales para la unidad de actuación urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad a vivienda en (m²), es el resultado de sumar la edificabilidad en residencial para vivienda en (m²) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida calculada en el inciso b) del presente procedimiento.

En el caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de convertibilidad, podrá hacerlo parcialmente aplicando los cálculos anteriormente enunciados y sin superar los topes establecidos en el presente macroproyecto.

7.4.3.3.3. CRITERIOS PARA EL CALCULO DE EDFICABILIDAD RESULTANTE SEGÚN LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación, además del cálculo anteriormente evidenciado, en los polígonos donde se permita la convertibilidad de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales, se deberá tener en cuenta 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.
4. En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación no requiera convertir la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda en (m²), o de otros usos a uso residencial en (m²), podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado.
5. La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
6. La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las cargas fijas de la Unidad de la Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
7. Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística están fijadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala del plan parcial independientemente de los usos que efectivamente se desarrollen.
8. La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

8.4. SIMULACIONES URBANÍSTICO FINANCIERAS

En cumplimiento del numeral 1.3 del Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 del 2015, la simulación financiera hace parte de la presentación de la estrategia de gestión y financiación de los planes parciales. En este sentido, la simulación financiera tiene dos objetivos; por un lado, evidenciar que del ejercicio inmobiliario se obtienen los recursos suficientes para asumir las obligaciones urbanísticas exigidas por la norma aplicable; por otro lado, dicha simulación permite demostrar que el ejercicio inmobiliario genera utilidades, dándole viabilidad financiera al territorio.

La simulación urbanístico-financiera tiene como objetivo demostrar que los proyectos inmobiliarios y actuaciones urbanísticas definidas por el instrumento de planificación complementaria y el planteamiento urbanístico del Plan Parcial son viables financieramente. Lo anterior quiere decir que las diversas Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación tienen la capacidad de realizar materialmente las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión y adecuación de vías y espacio público, así como la capacidad de compensar en dinero las demás obligaciones urbanísticas definidas para el Plan Parcial. Adicionalmente, el desarrollo de estas simulaciones urbanístico-financieras también permite demostrar que los posibles desarrollos inmobiliarios generan utilidades, lo que quiere decir que son viables financieramente.

Se aclara que los datos de referencia para la realización de esta simulación urbanístico-financiera son los utilizados a través del desarrollo del presente Documento Técnico de Soporte, especialmente aquellos usados para el Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial. Finalmente se debe resaltar que esta simulación urbanístico-financiera es estática y que los valores de referencia son estimativos, lo que quiere decir que en ningún momento se deben entender como los precios de venta de las diversas actuaciones urbanísticas e inmobiliarias, o como los valores de cálculo y liquidación de las obligaciones urbanísticas

En cumplimiento de ambos objetivos se desarrollan dos ejercicios de simulaciones financieras como se presenta a continuación:

- a. **Simulación financiera a escala de unidad de actuación urbanística:** Para verificar que el ejercicio inmobiliario tiene la capacidad financiera de asumir las obligaciones urbanísticas asignadas por el POT, se desarrollaron los ejercicios de simulación financiera a escala de UAU por medio de la misma metodología utilizada en la formulación del POT (Modelo Multipropósito). Dichas simulaciones se presentan en el cuerpo este documento.
- b. **Simulación financiera a escala de plan parcial:** El Macroproyecto elabora este tipo de simulaciones con el objetivo de verificar que los ejercicios inmobiliarios presenten utilidades tales que hagan atractivos los desarrollos inmobiliarios a sabiendas que son estos la base de transformación del territorio. Para esto se llevaron a cabo diferentes reuniones con el Comité Intergremial en las que se avalaron los valores de insumo para dichas simulaciones.

Es necesario aclarar que los valores de referencia para la construcción de ambos ejercicios pueden presentar variaciones, lo que es justificable desde los objetivos de cada uno de los ejercicios, mencionados anteriormente.

También es importante precisar la existencia de exigencias vinculadas a la operación inmobiliaria que deberán ser incluidas en los costos de los desarrollos inmobiliarios y que se evidencian en las simulaciones financieras a escala de plan parcial. Estas exigencias, son las siguientes:

- a. **Honorarios del operador urbano:** En las simulaciones financieras este costo está valorado en un 3% de los ingresos, esto como referencia con base en estos costos de promoción de proyectos similares, sin embargo, podrá ser pactado según lo estipule el Operador Urbano.
- b. **Costos de reposición de redes de servicios públicos:** Este costo está valorado de forma diferencial según polígono entre el 1% y 1.2% de los ingresos. Esto debido a que al momento de la formulación del presente Macroproyecto no se tienen los diseños exactos de las redes que permitan valorar con precisión sus costos. Sin embargo, es entendido que todos los proyectos inmobiliarios deberán diseñar y construir las redes de servicios públicos necesarias a costo propio y con base en la gestión del Operador Urbano ya que pueden existir la posibilidad de que se construyan redes secundarias que puedan ser asumidas por todas las unidades de actuación urbanística. Así las cosas, el operador

Urbano será el encargado de velar por que todas estas redes se construyan en conformidad con lo estipulado por las empresas prestadoras de servicios públicos.

- c. **Obligación especial por cargas sociales:** En conformidad con lo establecido en el artículo 577 del Acuerdo 048 de 2014, la simulación financiera valoró esta obligación como un 1% de los ingresos, sin embargo, esta será 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.

7.6.1. METODOLOGÍA PARA SIMULACIONES FINANCIERAS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Para la simulación de los Macroproyectos fue necesario establecer la norma básica aplicable, de tal manera que no superara la norma general establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En ese sentido, para la determinación de los aprovechamientos, el equipo encargado de la formulación de los Macroproyectos en el componente de reparto equitativo de cargas y beneficios realizó la redistribución de los mismos en términos de densidad habitacional e índice de construcción al interior de las AIE. Por ende, se establecieron las obligaciones urbanísticas y la intensidad de usos que garantizarán el cumplimiento de los topes máximos aplicables en cada uno de los planes parciales. Así mismo, definieron e identificaron de las áreas de manejo especial, que determinan el área neta para el cálculo del número de viviendas y del índice de construcción utilizable.

La información base del modelo cuenta con diferentes atributos del territorio como son: Las áreas de manejo especial, la identificación de las vías, el espacio público y los equipamientos existentes. También las áreas de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro que se generarán al interior de las UAU como parte de la obligación urbanística; la cesión y adecuación de vías, andenes y espacio público.

Este análisis de simulación parte también de la información georreferenciada, la cual constata el tamaño mínimo de las UAU que involucran la integración de lotes, haciéndolos un único proyecto inmobiliario que permita el desarrollo inmobiliario futuro a través de una licencia de urbanización.

Es importante anotar que el cálculo de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario –VIP– y de Vivienda de Interés Social –VIS–, se realizó con base en los aprovechamientos asignados en cada UAU teniendo en cuenta la localización del AIE. Sin embargo, este ejercicio de simulación no tiene en cuenta el cumplimiento de los porcentajes mínimos que se deben dejar al interior de los Macroproyectos como obligación para la tipología –VIP–.

De estos insumos e información inicial, cabe aclarar que la presente metodología no da cuenta de la realización de un reparto de cargas y beneficios en las AIE objeto de Macroproyectos. Por lo tanto, si bien las simulaciones financieras determinan las cargas entendidas como los costos y gastos de las diferentes unidades, y los beneficios como la proyección de ventas. No obstante, los resultados y variables que se aquí se entregan permitirán dar cuenta de la viabilidad o no de los proyectos, para que se tengan en cuenta en la contabilidad general del sistema de reparto que diseña cada Macroproyecto.

Al respecto de los valores de metro cuadrado de suelo para el cálculo del costo del suelo, el pago de las obligaciones urbanísticas y el pago de los derechos de construcción de los aprovechamientos adicionales, el artículo 489° del POT estableció el instrumento anuncio de proyecto que permite evitar la elevación de los precios del suelo, así como para reservar los suelos en tratamiento de renovación urbana. No obstante, no se tiene la aplicación de este instrumento por lo que se utilizaron los valores establecidos en el mapa de Isoprecios para efectos transitorios y de proyección.

Con lo anterior, se observa que los aprovechamientos, las áreas de cesión para espacio público de esparcimiento y encuentro que se generarán al interior de las UAU, la cesión y adecuación de vías, andenes y espacio público, los valores de metro cuadrado de suelo, los precios de venta y los costos de construcción por uso, son variables de entrada que permiten su parametrización.

Por otro parte, es necesario también conocer el impacto en el ejercicio de simulación de los Macroproyectos en la dinámica inmobiliaria de la ciudad, ya que con este el modelo de simulación financiera se determina la cantidad y generación de viviendas y de otros usos diferentes en cada unidad.

7.6.2. ESQUEMA DE MODELACIÓN PARA SIMULACIONES FINANCIERAS

Este modelo tiene como variable de salida las utilidades o pérdidas de un proyecto inmobiliario, lo que permite estimar el efecto que generan los aprovechamientos y obligaciones en la viabilidad financiera de una operación inmobiliaria. Con este propósito, se realiza un análisis de perfil, en el que, utilizando información por estrato de precios (vivienda, otros usos, parqueaderos) y costos (directos, indirectos, administrativos, financieros, comercialización), y valor de los lotes (calculado con los valores de suelo establecidos en el mapa de Isoprecios), se establecen los impactos de la normativa del POT en la etapa de aplicabilidad del Acuerdo 48 de 2014⁴³. Específicamente, el modelo parte de la siguiente ecuación de utilidad del proyecto inmobiliario:

Dónde:

- : son los aprovechamientos de la unidad de actuación localizada en el polígono del AIE.
- : son las obligaciones urbanísticas de la unidad de actuación localizada en el polígono del AIE.
- : son los costos directos generados en la unidad de actuación que se hallan en el estrato del AIE.
- : son los costos indirectos generados en la unidad de actuación que se encuentran en el estrato del AIE.
- : son los costos administrativos y generales producidos por la unidad de actuación que se halla en el estrato del AIE.
- : son los costos de comercialización y venta para la unidad de actuación que están en el estrato del AIE.
- : son los costos fijos para la unidad de actuación que aparecen en el estrato del AIE.
- : es el valor del lote asociado al valor de metro cuadrado del mapa de Isoprecios.
- : es la mixtura permitida y simulada por cada unidad de actuación según la normativa del POT.
- : Otras variables que actúan en el análisis.

De esta ecuación, se destaca:

⁴³ Con este aplicativo, inicialmente se diagnosticó y formulo el Acuerdo 48 de 2014 en temas de aprovechamientos y de obligaciones en los diferentes polígonos de tratamiento.

- a. Los aprovechamientos corresponden a la redistribución en términos de densidad e índice de construcción por cada UAU respetando los topes al interior del Macroproyecto.
- b. Los estacionamientos se calculan para el tope máximo establecido en el artículo 363° del Plan. No se contabilizan estacionamientos para motos.
- c. Como parte del cumplimiento de la cesión de suelo para espacio público, de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico, se definió un área al interior de las unidades de actuación que representará para los polígonos de tratamiento las cesiones publicas generadas en este suelo.
- d. Para el cumplimiento de la construcción exigida de equipamiento básico social y/o comunitario estas se asumen que se pagan en dinero y no se dejan al interior.
- e. Este modelo no necesariamente señala un proceso de maximización de la utilidad en el que el constructor pueda obtener el mejor resultado con la primera alternativa que elija, pero si se puede establecer que, si el constructor quiere obtener márgenes de utilidades mayores en la operación inmobiliaria, debe evaluar diferentes opciones hasta llegar a la que más le convenga (esto es lo que usualmente sucede cuando un constructor desea realizar un proyecto inmobiliario). No obstante, aquí dada la característica del análisis que es masivo en sus resultados se simulan e incorporan todas las posibles alternativas que presenten viabilidad financiera.
- f. Sobre la variable se definió según lo que permitía normativamente el POT y que fuese una combinación en vivienda y otros usos que se aproximara a las apuestas que tienen los diferentes sectores del Río para buscar una sana mezcla de usos.
- g. En polígonos con tratamiento Renovación urbana, al exigirse VIP y VIS se asume que el operador urbano da cumplimiento a la obligación desarrollando las unidades de vivienda en el mismo sitio.
- h. Los costos asociados a redes domiciliarias, la reposición y ampliación de redes primarias de servicios públicos en las AIE de los Macroproyectos del Río, se asumen que son desarrolladas por los proyectos inmobiliarios.

7.6.3. DESCRIPCIÓN DE INFORMACIÓN Y RESULTADOS DE LA MODELACIÓN

En esta etapa de formulación de los Macroproyectos, se mantienen las consideraciones del diagnóstico y formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a los costos indirectos de construcción que tienen relación con los honorarios correspondientes al proceso constructivo, además también se asume la misma metodología para los costos de comercialización y venta de las unidades de actuación. En relación a los precios de venta y costos de construcción del mercado inmobiliario, estos se presentan en el **Anexo 1** de este documento como insumos adicionales para el cálculo de aprovechamientos, obligaciones, valor de las ventas y costos del proyecto.

Otras de las consideraciones precisadas para realizar la simulación, se presentan a continuación:

- a. Delimitación de UAU por polígono de tratamiento dentro de los Macroproyectos.
- b. Se contabilizan como obligaciones urbanísticas por UAU 1) las áreas de cesión para espacio público, de esparcimiento y encuentro, y equipamiento básico y 2) las áreas de cesión para la construcción de equipamientos, generadas de acuerdo con el número de

viviendas a desarrollar tanto para las tipologías de viviendas No VIS como para las tipologías VIS y VIP; además de los metros cuadrados generados en otros usos diferentes al residencial.

- c. La obligación correspondiente a las áreas de cesión para espacio público, de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico cumplido en suelos al interior de las unidades de actuación, se determina su costo con base en un costo de cesión y adecuación equivalente a 50 mil pesos por metro cuadrado.
- d. Las obligaciones no cumplidas al interior, tanto las áreas de cesión para espacio público, de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico como las de construcción de equipamientos, se asumen que se pagan en dinero, y se calculan con base en el valor del suelo del polígono, incrementado en un 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición y de dotación del Municipio de Medellín de los suelos de oportunidad destinados para espacio público.
- e. Se hace una asignación de porcentajes de intensidad de usos por UAU.
- f. La obligación de construir VIP para los polígonos con tratamiento de renovación se calcula con base en la edificabilidad del uso residencial permitido y la obligación de VIS corresponde al porcentaje definido en el artículo 324° del Plan, del valor resultante de restar al número de viviendas totales de la UAU las VIP.
- g. Incorporación de cuota máxima de parqueos para uso residencial y usos diferentes al residencial.
- h. Inclusión de costo de reposición de redes, cesión y adecuación para vías en los polígonos de tratamiento de Renovación urbana.
- i. Las simulaciones se realizan como proyectos inmobiliarios simulados a partir de la identificación de lotes, teniendo en cuenta la intensidad de usos y posibles mezclas propuestas para la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- j. La simulación se realiza teniendo en cuenta el área neta de la UAU.
- k. Las simulaciones de este estudio utilizan intensidades de mezcla diferenciales para las categorías generales de usos del suelo. La base para el cálculo de los porcentajes de intensidad de cada uso es el área total para índice de construcción.
- l. El escenario aquí generado, se enmarca en las posibilidades determinadas por la normativa de usos del suelo y la aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –PAU-, a partir de una apuesta en cuanto a la intensidad de los usos que desarrollarán los Macroproyectos; sin embargo, es una entre muchas posibilidades de mezcla.

Para la fase de formulación y revisión de los Macroproyectos se identificaron 7.033 lotes en el área de planificación AIE MED Río, los cuales se agruparon en 694 UAU. Los resultados presentados para los polígonos con tratamiento de Renovación se distribuyen así: 2.669 lotes en Río Norte correspondientes al 30,75%; 2.160 lotes en Río Centro, Subzona 1 Frente del Río y Subzona 3 Centro Tradicional correspondientes al 46,39%; y 2.204 lotes en Río Sur correspondientes al 22,86%.

Para la simulación de estos proyectos fueron agrupados los lotes en UAU como un único proyecto, simulando un área de intervención correspondiente a la suma del área de los lotes. Los resultados presentados se muestran a continuación:

Tabla 95. Características de los proyectos simulados en las unidades de actuación del tratamiento de Renovación Urbana.

Polígono de Tratamiento	Número lotes	Área neta de intervención (m ²)	Estrato Predominante del Polígono
Z2_R_43	48	174.444,70	4
Z2_R_44	296	48.627,59	4
Z1_R_10	322	56.207,71	3
Z3_R_11	292	117.030,20	4
Z3_R_12	627	96.094,96	4
Z3_R_13	433	115.237	4
Z3_R_14	415	105.140	4
Z3_R_18	172	38.676	5
Z3_R_19	284	127.835	5
Z3_R_21	444	312.410	5
Z4_R_38	34	128.917	5
Z6_R_35	34	74.848	5

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

Tabla 96. Porcentajes de usos del suelo según polígono de tratamiento.

Polígono de Tratamiento	Categoría y Sub-Categoría General del Polígono		Intensidad en Uso Residencial (%)	Intensidad en Otros usos (%)
Z2_R_44	Áreas de baja mixtura	Residencial predominante	72%	28%
Z1_R_10	Áreas de baja mixtura	Residencial predominante	85%	15%
Z3_R_11	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Centralidades con Predominancia Económica	49%	51%
Z3_R_12	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Centralidades con Predominancia Económica	41%	59%
Z3_R_13	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Centralidades con Predominancia Económica	46%	54%
Z3_R_14	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Centralidades con Predominancia Económica	46%	54%
Z3_R_18	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Centralidades con Predominancia Económica	46%	54%
Z3_R_19	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Centralidades con Predominancia Económica	51%	49%
Z3_R_21	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Áreas de Actividad Económica en Transformación	55%	45%

Polígono de Tratamiento	Categoría y Sub-Categoría General del Polígono		Intensidad en Uso Residencial (%)	Intensidad en Otros usos (%)
Z4_R_38	Áreas de baja mixtura	Residencial predominante	73%	27%
Z6_R_35	Áreas y Corredores de Alta Mixtura	Áreas de Actividad Económica en Transformación	60%	40%

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

9. SUBSISTEMA DE PLANIFICACION COMPLEMENTARIA: PLANES PARCIALES AL INTERIOR DEL MACROPROYECTO RÍO CENTRO

9.1. PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 1.

Los planes parciales que se adoptan con el presente Macroproyecto, para la Subzona 1 son los siguientes:

- a. Z2_R_43 - Caribe – Fiscalía.
- b. Z2_R_44 - Caribe
- c. Z3_R_18 - Calle Nueva
- d. Z3_R_19 - Barrio colon -Calle Nueva
- e. Z3_R_21 - Perpetuo Socorro
- f. Z4_R_38 - Naranjal -Makro
- g. Z6_R_35 - Tenche - La 30

9.1.1. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z2_R_43 CARIBE – FISCALÍA.

9.1.1.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 274.152,61 m² y un área neta de 174.444,70 m², la cual está conformada por 63 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.

Gráfico 156 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 97. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.

CBML	MATRICULA	05170080008	5217987	05170080005	253222
------	-----------	-------------	---------	-------------	--------

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

447

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023



Alcaldía de Medellín

05170260001	5151444
05170260012	5137447
05170260010	5028823
05170080002	135126
05170080009	5218026
05170050008	5144016
05170260008	5008865
05170090012	68102
05170090003	176819
05170090014	193724
05170090005	248894
05170090015	130888
05170090001	152448
05170090009	5140409
05170090006	5044814
05170090017	126615
05170090008	5128983
05170090027	5317066
05170090010	5213389
05170090002	219189
05170090019	151482
05170090013	251943
05170090021	55076
05170090023	5260781
05170260007	5088932
05170050002	472585
05170050003	5151439
05170050005	5023131
05170050006	5179822
05170050004	433822
05179990010	356086
05179990012	295135
05179990013	327183
05170070008	5013762
05170070004	281163
05170070007	5013761
05170070005	483908
05170070001	5269325
05170090029	219191
05179990002	300258
05179990001	293754
05179990004	306740
05179990005	360283
05179990006	316298
05179990038	304789
05179990039	321816

05170070011	35442
05170070012	107308
05170090028	5317067
05170070003	5088521
05170090026	5271869
05170090011	5243716
05170090018	152449
05179990003	303114
05179990011	381664
05170070010	5269326
05170090022	5260780
05170090020	5243713
05170090004	136228
05170080007	5057738
05170280001	ND

9.1.1.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.1.1.2.1. OBJETIVO GENERAL.

Establecer las condiciones desde lo jurídico, urbanístico, social y económico que permitan a los actores del desarrollo urbano interesados en ese territorio específico, ya sean entidades privadas, públicas o mixtas, intervenir el territorio de una manera ordenada de forma tal que se logre reconfigurar morfológicamente el área de estudio, soporte de una integración de predios, de una nueva estructura urbana con oferta de espacio público y de nuevas vías; esto será la base para lograr un crecimiento hacia adentro donde los grandes suelos industriales se conviertan en el momento en que así lo decidan hacia un uso más intensivo del suelo mezclando las actividades actuales con aquellas proyectadas por la normatividad de usos del POT, para lograr una responsable mezcla de usos soportada en óptimas condiciones urbanas.

9.1.1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

▪ SOCIAL.

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

○ Estrategias.

- Identificando las actividades actuales con el fin de identificar la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos Implementando programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

▪ 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 y la promoción de espacios para la competitividad.

○ Estrategias.

- Estableciendo una mezcla de usos que permita la localización de nuevas actividades productivas.
- Aplicando el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.
- Permitiendo el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

- **URBANO.**

Establecer una ocupación del territorio que proponga 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 POT, para garantizar la vivienda sobre el río

- **Estrategias.**

- Configurando un nuevo sistema vial en los grandes predios industriales, que permita accesibilidad a los nuevos desarrollos.
- Configurando un sistema de espacio público que soporte los nuevos usos y los articule los sistemas públicos existentes.

- **AMBIENTAL.**

Establecer elementos desde la red ecológica complementaria que permitan la conectividad ambiental entre el Río Medellín y el cerro el volador

- **Estrategias.**

- Configurando un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complementa la estructura ecológica principal.
- Estructurando el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

9.1.1.3. MODELO DE OCUPACIÓN (PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO)

El modelo de ocupación parte, 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.

9.1.1.3.1. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

- **DESDE LO PÚBLICO:**

- Se configuran vías nuevas en los grandes predios industriales para dar mayor accesibilidad a los nuevos desarrollos privados propuestos por el modelo. En total son 9 vías nuevas.
- La Autopista Norte se configura como el espacio público más importante y sobre ella se disponen fajas de espacio público general, así como espacios públicos locales.
- 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 de EVERFIT Z2_RED_28
- 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.
- Parques del Río en este tramo se proyecta a nivel, Por lo cual es necesaria la adecuación del talud que separa la Avenida Regional del sector articulándose a la malla de espacio público propia de este polígono.

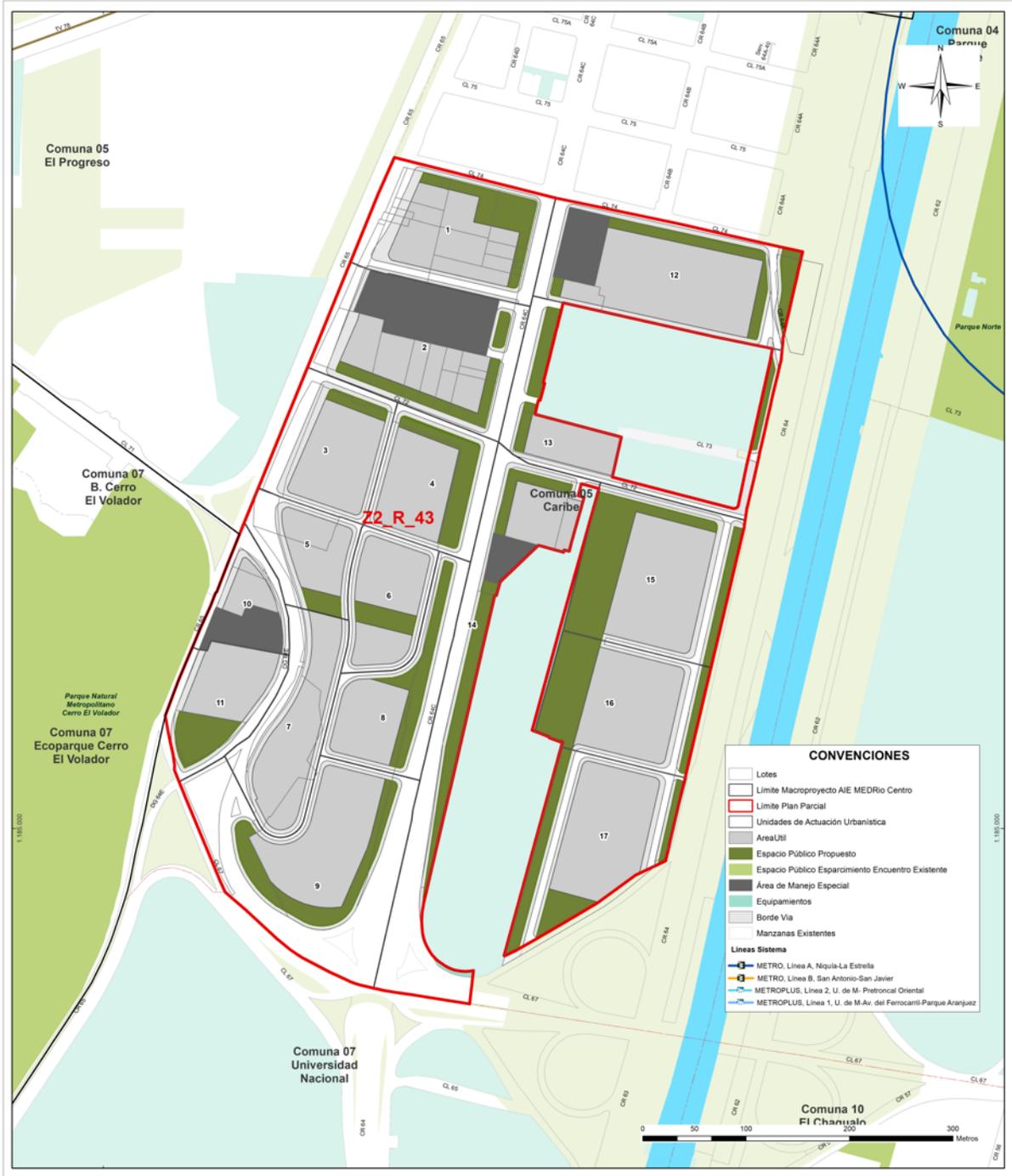


- El sistema de espacio local se dispone como elemento de mitigación entre los usos de la Fiscalía y del Tránsito Municipal con los nuevos usos dispuestos.

- **DESDE LO PRIVADO**

- Las UAU se delimitan en función de los sistemas públicos proyectados.
- Todas las UAU tienen frente sobre ejes principales sean estos longitudinales o transversales.
- El uso de vivienda está presente en todas las UAU 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.
- Todas la AME que se reconocen en el polígono corresponden a estaciones de servicio.

Gráfico 157 – Planteamiento Urbanístico - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.



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

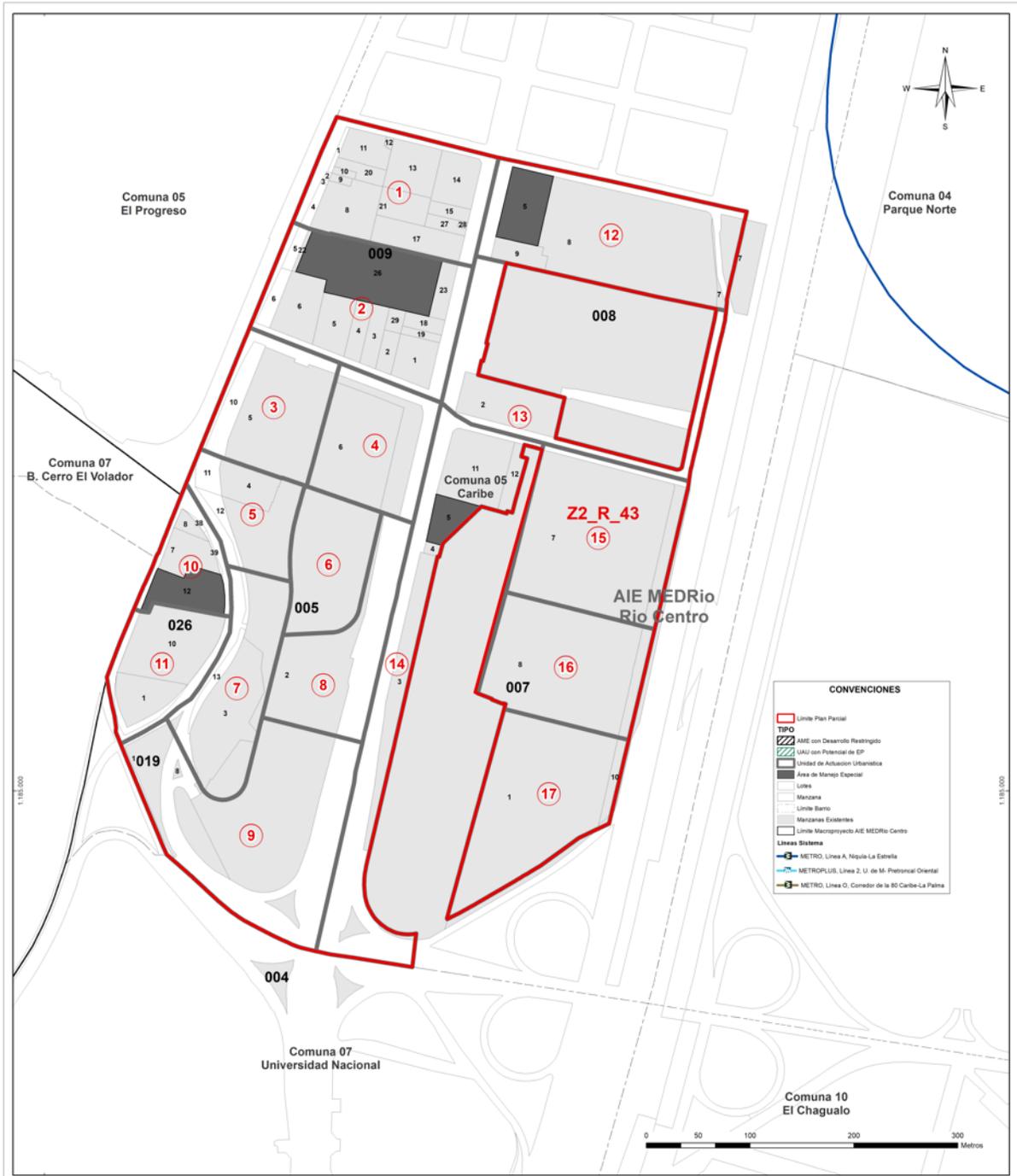
9.1.1.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

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 y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística; sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanización para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanización para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 158 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.



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

Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Tabla 98. Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_43 - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	18.676,46	0,00	0,00	4.253,85	14.422,61
2	22.752,67	7.060,12	0,00	6.094,38	9.598,17
3	12.640,54	0,00	0,00	3.626,81	9.013,73
4	12.863,50	0,00	0,00	5.347,23	7.516,27
5	8.776,99	0,00	0,00	2.444,00	6.332,99
6	9.625,11	0,00	0,00	0,00	9.625,11
7	13.397,81	0,00	0,00	3.001,46	10.396,35
8	13.241,31	0,00	0,00	5.884,53	7.356,78
9	29.557,50	0,00	0,00	16.274,59	13.282,91
10	6.625,76	2.649,31	0,00	1.857,54	2.118,91
11	10.077,06	0,00	0,00	2.390,07	7.686,99
12	24.107,82	2.832,50	0,00	4.967,30	16.308,02
13	11.168,16	0,00	0,00	7.207,10	3.961,06
14	23.779,55	1.388,39	0,00	17.168,56	5.222,60
15	21.797,55	0,00	0,00	2.870,43	18.927,12
16	16.587,84	0,00	0,00	1.519,95	15.067,89
17	18.476,98	0,00	0,00	869,79	17.607,19
TOTAL	274.152,61	13.930,32	0,00	85.777,59	174.444,70

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 99. CBML por UAU – Polígono Z2_R_43 - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.

CODIGO_UAU	CBML
1	05170090008
	05170090009
	05170090010
	05170090011
	05170090012
	05170090013
	05170090014
	05170090015
	05170090017
	05170090020
	05170090021
	05170090027
	05170090028
05179990001	
05179990002	
05179990003	
05179990004	
05170090005	
05170090006	
05170090018	
05170090019	
05170090022	
05170090023	
05170090026	
05170090029	
05179990005	
05179990006	
CODIGO_UAU	CBML
2	05170090001
	05170090002
	05170090003
	05170090004
CODIGO_UAU	CBML
3	05170050005

	05179990010
CODIGO_UAU	CBML
4	05170050006
CODIGO_UAU	CBML
5	05170050004
	05179990011
	05179990012
	05170050002
CODIGO_UAU	CBML
6	05170050002
CODIGO_UAU	CBML
7	05170050003
	05179990013
CODIGO_UAU	CBML
8	05170050002
CODIGO_UAU	CBML
9	05170050008
	05170280001
	05170050002

	05170070011
	05170070012
CODIGO_UAU	CBML
15	05170070007
CODIGO_UAU	CBML
16	05170070008
CODIGO_UAU	CBML
17	05170070001
	05170070010

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

CODIGO_UAU	CBML
10	05170260007
	05170260008
	05170260012
	05179990038
	05179990039
CODIGO_UAU	CBML
11	05170260001
	05170260010
CODIGO_UAU	CBML
12	05170080005
	05170080007
	05170080008
	05170080009
CODIGO_UAU	CBML
13	05170080002
CODIGO_UAU	CBML
14	05170070003
	05170070004
	05170070005

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

9.1.1.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

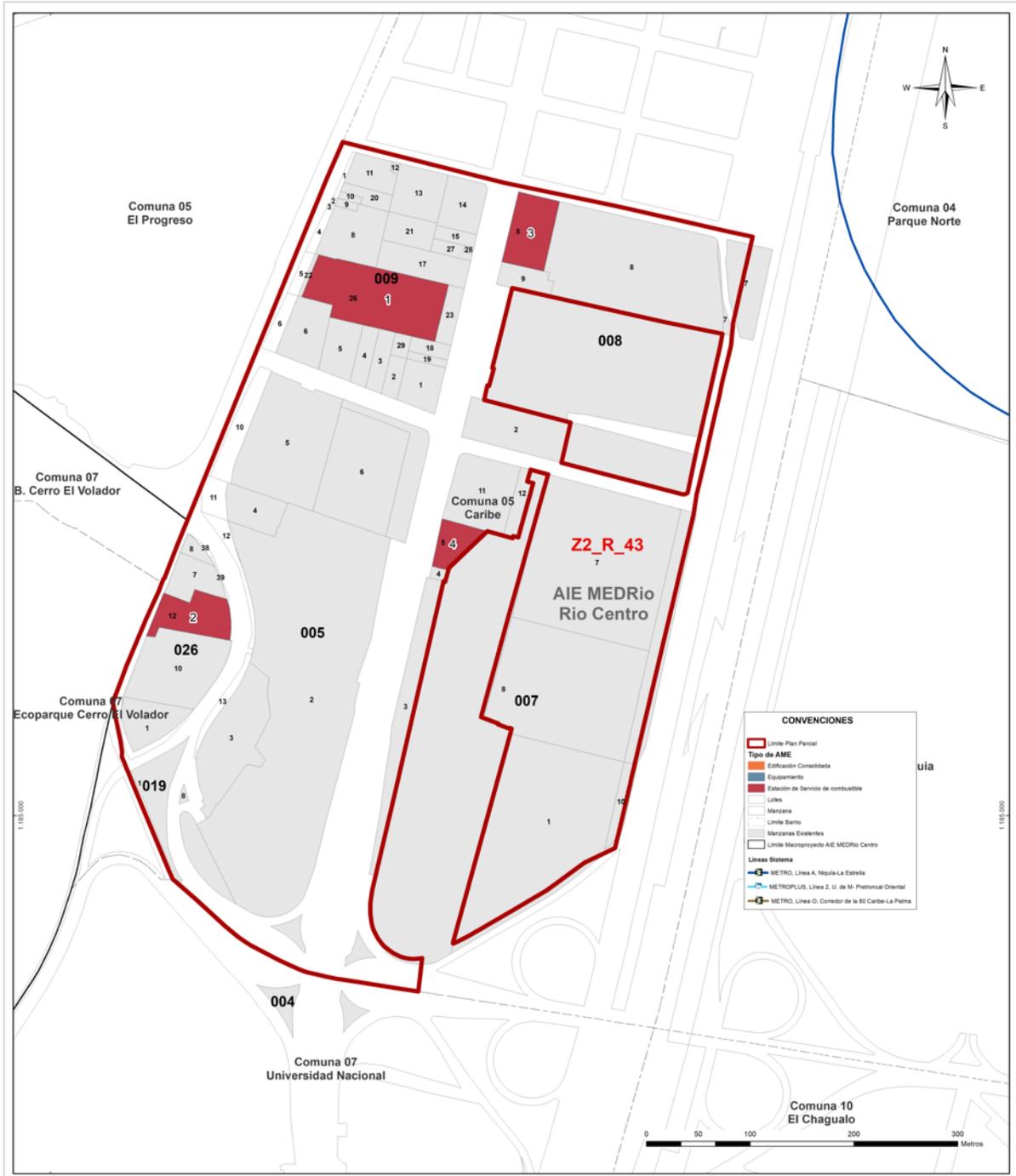
Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z2_R_43. Se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística en la que se localizan.

Tabla 100. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z2_R_43 - Plan Parcial Caribe – Fiscalía.

Número AME	CBML	UAU - AR	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

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

Gráfico 159 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z2_R_43. Plan Parcial Caribe – Fiscalía.



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

9.1.1.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A NIVEL DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

A continuación, se definen para este plan parcial las cargas y beneficios producto del sistema de reparto de cargas y beneficios

9.1.1.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z2_R_43 se referencian a continuación:

Tabla 101. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	31,646.90
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	703
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	23,834.79
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	477
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	267,803.75
Vivienda NO VIS (Unidades)	4,290
Edificabilidad en otros usos (m2)	208,322,96
Obligación EP al interior(m2)	30.619,98
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	59,760,26
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	5.316,08
Total, de viviendas (Unidades)	5,470

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

* El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

▪ SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el artículo 271 del Acuerdo 048

de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AME) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_43.

- **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 102. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	Área neta(m ²)	Edificabilidad (m ²)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	14.422,61	45.929,37	65%	35%	29.727,09	16.202,28
2	9.598,17	30.549,05	65%	35%	19.772,41	10.776,64
3	9.013,73	28.698,33	65%	35%	18.574,56	10.123,77
4	7.516,27	23.930,64	65%	35%	15.488,75	8.441,90
5	6.332,99	20.165,29	65%	35%	13.051,68	7.113,61
6	9.625,11	19.437,60	65%	35%	12.642,17	6.795,43
7	10.396,35	33.101,26	65%	35%	21.424,29	11.676,97
8	7.356,78	23.422,79	65%	35%	15.160,04	8.262,74
9	13.282,91	42.287,86	65%	35%	27.370,18	14.917,68
10	2.118,91	5.119,25	34%	66%	1.760,63	3.358,62
11	7.686,99	16.813,15	34%	66%	5.782,45	11.030,71
12	16.308,02	51.913,82	65%	35%	33.600,44	18.313,38
13	3.961,06	11.867,87	34%	66%	4.081,64	7.786,22
14	5.222,60	16.643,16	65%	35%	10.772,03	5.871,12
15	18.927,12	60.260,83	65%	35%	39.002,91	21.257,92
16	15.067,89	47.952,43	65%	35%	31.036,49	16.915,94
17	17.607,19	53.515,68	45%	55%	24.037,66	29.478,02
TOTAL	174.444,70	531.608,39			323.285,43	208.322,96

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 103. Asignación de beneficios por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	65	2.910,03	44	2.191,68	395	24.625,38	503
2	43	1.935,55	29	1.457,76	262	16.379,11	335
3	40	1.818,29	27	1.369,44	246	15.386,83	314
4	34	1.516,22	23	1.141,94	206	12.830,60	262
5	28	1.277,65	19	962,26	173	10.811,77	221
6	28	1.237,56	19	932,07	168	10.472,54	214
7	47	2.097,26	32	1.579,54	284	17.747,49	363
8	33	1.484,04	22	1.117,70	201	12.558,30	257
9	60	2.679,31	40	2.017,91	363	22.672,96	463
10	4	172,35	3	129,81	23	1.458,48	30
11	13	566,05	9	426,32	77	4.790,07	98
12	73	3.289,20	50	2.477,25	446	27.833,99	569
13	9	399,56	6	300,93	54	3.381,16	69
14	23	1.054,49	16	794,19	143	8.923,35	182
15	85	3.818,05	58	2.875,56	518	32.309,30	660
16	68	3.038,21	46	2.288,22	412	25.710,06	525
17	52	2.353,08	35	1.772,22	319	19.912,36	407
TOTAL	703	31.646,90	477	23.834,79	4.290	267.803,75	5.470

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

VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 104. Valoración de los beneficios – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 5,520,000

Comercio (m2)	\$ 4,600,000
Servicios (m2)	\$ 4,600,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,100,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 110 smmlv para vivienda de interés prioritario y 150smmlv para vivienda de interés social.

Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.100.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 105. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes	1.78
Comercio	1.48
Servicios	1.48
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	36.37
Vivienda VIP	20.79

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 106. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

Puntaje Aprovechamientos							
UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	1.344,14	1.594,43	24.625,38	6.941,03	18.257,90	52.762,88	8,4%
2	894,03	1.060,51	16.379,11	5.997,51	10.993,22	35.324,37	5,7%
3	839,87	996,26	15.386,83	5.861,80	10.137,53	33.222,29	5,3%
4	700,34	830,75	12.830,60	5.332,85	8.082,64	27.777,18	4,4%

5	590,15	700,03	10.811,77	3.524,62	7.618,50	23.245,07	3,7%
6	571,63	678,07	10.472,54	5.253,25	5.705,83	22.681,32	3,6%
7	968,72	1.149,11	17.747,49	6.854,34	11.615,16	38.334,82	6,1%
8	685,48	813,12	12.558,30	4.059,24	8.878,14	26.994,28	4,3%
9	1.237,57	1.468,02	22.672,96	8.129,77	15.361,11	48.869,42	7,8%
10	79,61	94,43	1.458,48	1.438,11	3.785,33	6.855,96	1,1%
11	261,46	310,15	4.790,07	4.301,67	12.783,42	22.446,77	3,6%
12	1.519,28	1.802,18	27.833,99	10.531,30	18.398,62	60.085,36	9,6%
13	184,56	218,92	3.381,16	2.695,61	9.307,41	15.787,66	2,5%
14	487,07	577,76	8.923,35	2.990,81	6.219,65	19.198,65	3,1%
15	1.763,56	2.091,95	32.309,30	8.498,27	24.462,11	69.125,18	11,1%
16	1.403,35	1.664,66	25.710,06	7.149,26	19.143,36	55.070,69	8,8%
17	1.086,89	1.289,27	19.912,36	8.352,79	36.780,92	67.422,23	10,8%
TOTAL	14.617,69	17.339,62	267.803,75	97.912,23	227.530,86	625.204,15	1,00

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

9.1.1.6.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 107. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	Vias		Espacio público		Espacio público en Dinero (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	3.606,94	624,49	3.019,59	0,00	5.043,35
2	653,52	1.658,50	2.208,32	431,25	3.376,49
3	1.860,88	797,20	568,94	154,48	3.175,56
4	1.526,47	576,79	0,00	2.777,58	2.655,09
5	1.652,26	192,84	721,92	0,00	2.221,88
6	2.581,24	0,00	1.143,48	0,00	2.168,00
7	2.697,63	382,12	0,00	0,00	3.664,24
8	2.042,98	990,45	754,51	2.091,11	2.580,25
9	2.012,58	553,23	2.139,07	1.771,45	4.671,19
10	503,64	276,58	0,00	0,00	655,33
11	831,44	437,93	2.023,96	106,90	2.145,58

12	2.160,89	1.247,17	2.318,50	1.104,57	5.743,27
13	138,68	1.353,31	387,28	1.873,20	1.509,07
14	528,87	1.546,61	1.334,49	3.236,92	1.835,11
15	3.092,10	503,76	6.289,86	1.459,30	6.607,34
16	2.927,24	0,00	4.110,68	1.126,77	5.263,94
17	4.626,05	270,55	3.599,38	558,08	6.444,57
TOTAL	33.443,41	11.411,53	30.619,98	16.691,61	59.760,26

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

■ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m² de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario

Tabla 108. Valoración de las cargas – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

Valor /(m ²)	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 575,000

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

La valoración del suelo se hace con base al plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.

Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m² al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.

Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 109. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
4	0.0968	0.0226	0.0161	0.1855

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 110. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe - Fiscalía.

Puntaje cargas						
UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público en Dinero	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
1	1.229,11	409,49	48,70	935,46	2.622,77	9,3%
2	530,83	223,74	42,57	626,28	1.423,43	5,1%
3	450,69	257,23	11,67	589,02	1.308,61	4,7%
4	283,14	203,54	44,80	492,48	1.023,95	3,6%
5	440,37	178,56	11,64	412,12	1.042,70	3,7%
6	690,88	249,80	18,44	402,13	1.361,24	4,8%
7	500,37	298,04	0,00	679,66	1.478,06	5,3%
8	518,89	293,56	45,90	478,60	1.336,94	4,8%
9	770,06	248,30	63,07	866,43	1.947,87	6,9%
10	93,42	75,51	0,00	121,55	290,48	1,0%
11	529,63	122,84	34,37	397,97	1.084,81	3,9%
12	830,85	329,81	55,21	1.065,28	2.281,16	8,1%
13	97,56	144,39	36,46	279,91	558,31	2,0%
14	345,62	200,85	73,73	340,38	960,59	3,4%
15	1.740,20	347,99	124,99	1.225,56	3.438,73	12,3%
16	1.305,42	283,28	84,48	976,38	2.649,55	9,4%
17	1.525,68	473,86	67,06	1.195,36	3.261,97	11,6%
TOTAL	11.882,73	4.340,80	763,09	11.084,56	28.071,18	1,00

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

9.1.1.6.3. EJERCICIO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 111. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

Reparto								
UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	-0,90%	(253,76)	(1368,09)	3.675,26	681,70	2.369,01	8,4%	0,0%
2	0,58%	162,61	876,68	4.253,17	788,89	1.586,04	5,7%	0,0%
3	0,65%	183,05	986,86	4.162,42	772,06	1.491,66	5,3%	0,0%
4	0,80%	223,22	1203,45	3.858,54	715,70	1.247,17	4,4%	0,0%

5	0,00%	0,99	5,33	2.227,21	413,11	1.043,69	3,7%	0,0%
6	-1,22%	(342,87)	(1848,52)	319,48	59,26	1.018,37	3,6%	0,0%
7	0,87%	243,14	1310,84	4.975,08	922,80	1.721,20	6,1%	0,0%
8	-0,45%	(124,92)	(673,47)	1.906,79	353,68	1.212,02	4,3%	0,0%
9	0,88%	246,33	1328,02	5.999,22	1.112,76	2.194,20	7,8%	0,0%
10	0,06%	17,35	93,55	748,88	138,91	307,83	1,1%	0,0%
11	-0,27%	(76,97)	(414,97)	1.730,61	321,00	1.007,84	3,6%	0,0%
12	1,48%	416,62	2246,15	7.989,42	1.481,91	2.697,79	9,6%	0,0%
13	0,54%	150,54	811,63	2.320,69	430,45	708,85	2,5%	0,0%
14	-0,35%	(98,59)	(531,51)	1.303,60	241,80	862,00	3,1%	0,0%
15	-1,19%	(335,06)	(1806,43)	4.800,91	890,49	3.103,67	11,1%	0,0%
16	-0,63%	(176,92)	(953,84)	4.310,10	799,45	2.472,63	8,8%	0,0%
17	-0,84%	(234,76)	(1265,67)	5.178,89	960,60	3.027,21	10,8%	0,0%
TOTAL	0,00	0,00	0,00	59.760,26	11.084,56	28.071,18	1,00	0,00

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

▪ CARGAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 112. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	3.606,94	624,49	3.019,59	0,00	3.675,26
2	653,52	1.658,50	2.208,32	431,25	4.253,17
3	1.860,88	797,20	568,94	154,48	4.162,42
4	1.526,47	576,79	0,00	2.777,58	3.858,54
5	1.652,26	192,84	721,92	0,00	2.227,21
6	2.581,24	0,00	1.143,48	0,00	319,48
7	2.697,63	382,12	0,00	0,00	4.975,08
8	2.042,98	990,45	754,51	2.091,11	1.906,79
9	2.012,58	553,23	2.139,07	1.771,45	5.999,22
10	503,64	276,58	0,00	0,00	748,88

11	831,44	437,93	2.023,96	106,90	1.730,61
12	2.160,89	1.247,17	2.318,50	1.104,57	7.989,42
13	138,68	1.353,31	387,28	1.873,20	2.320,69
14	528,87	1.546,61	1.334,49	3.236,92	1.303,60
15	3.092,10	503,76	6.289,86	1.459,30	4.800,91
16	2.927,24	0,00	4.110,68	1.126,77	4.310,10
17	4.626,05	270,55	3.599,38	558,08	5.178,89
TOTAL	33.443,41	11.411,53	30.619,98	16.691,61	59.760,26

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

9.1.1.7. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

a 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

Tabla 113. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z2_R_43. Caribe-Fiscalía.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades) *	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	65	2.910,03	44	2.191,68	395	24.625,38	503
2	43	1.935,55	29	1.457,76	262	16.379,11	335
3	40	1.818,29	27	1.369,44	246	15.386,83	314
4	34	1.516,22	23	1.141,94	206	12.830,60	262
5	28	1.277,65	19	962,26	173	10.811,77	221
6	28	1.237,56	19	932,07	168	10.472,54	214
7	47	2.097,26	32	1.579,54	284	17.747,49	363
8	33	1.484,04	22	1.117,70	201	12.558,30	257
9	60	2.679,31	40	2.017,91	363	22.672,96	463
10	4	172,35	3	129,81	23	1.458,48	30
11	13	566,05	9	426,32	77	4.790,07	98
12	73	3.289,20	50	2.477,25	446	27.833,99	569
13	9	399,56	6	300,93	54	3.381,16	69
14	23	1.054,49	16	794,19	143	8.923,35	182
15	85	3.818,05	58	2.875,56	518	32.309,30	660
16	68	3.038,21	46	2.288,22	412	25.710,06	525
17	52	2.353,08	35	1.772,22	319	19.912,36	407
TOTAL	703	31.646,90	477	23.834,79	4.290	267.803,75	5.470

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

9.1.1.8. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.1.1.8.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 114. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	3,09	7,00
2	4,76	7,00
3	3,58	7,00
4	3,48	7,00
5	3,10	7,00
6	1,29	7,00
7	3,20	7,00
8	2,27	7,00
9	4,28	7,00
10	4,82	7,00
11	8,51	7,00
12	4,43	7,00
13	8,75	7,00
14	3,41	7,00
15	4,06	7,00
16	3,85	7,00
17	4,61	7,00

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

Tabla 115. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

Obligación mínima

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	3.019,59	327,84	3.347,43
2	2.208,32	1.022,42	3.230,74
3	568,94	1.796,74	2.365,68
4	0,00	1.929,27	1.929,27
5	721,92	752,65	1.474,57
6	1.143,48	0,00	1.143,48
7	0,00	2.487,54	2.487,54
8	754,51	576,14	1.330,65
9	2.139,07	1.930,07	4.069,14
10	0,00	374,44	374,44
11	2.023,96	0,00	2.023,96
12	2.318,50	2.835,46	5.153,96
13	387,28	966,71	1.353,99
14	1.334,49	0,00	1.334,49
15	6.289,86	0,00	6.289,86
16	4.110,68	99,71	4.210,39
17	3.599,38	789,76	4.389,14
TOTAL	30.619,98	15.888,74	46.508,72

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

9.1.1.8.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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 los siguientes factores de convertibilidad, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z2_R_43 es de 0.67.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z2_R_43 el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.

Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 116. Edificabilidad en m2 a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a a convertir de usos residenciales otros usos (m2)
1	30%	70%	13.778,81	32.150,56	15.948,28
2	30%	70%	9.164,72	21.384,34	10.607,70
3	30%	70%	8.609,50	20.088,83	9.965,06
4	30%	70%	7.179,19	16.751,45	8.309,56
5	30%	70%	6.049,59	14.115,70	7.002,09
6	30%	70%	5.831,28	13.606,32	6.810,89
7	30%	70%	9.930,38	23.170,88	11.493,91
8	30%	70%	7.026,84	16.395,95	8.133,21
9	30%	70%	12.686,36	29.601,51	14.683,82
10	30%	70%	1.535,78	3.583,48	224,86
11	30%	70%	5.043,95	11.769,21	738,50
12	30%	70%	15.574,15	36.339,68	18.026,29
13	30%	70%	3.560,36	8.307,51	521,28
14	30%	70%	4.992,95	11.650,21	5.779,09
15	30%	70%	18.078,25	42.182,58	20.924,66
16	30%	70%	14.385,73	33.566,70	16.650,76
17	30%	70%	16.054,70	37.460,98	7.982,95

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

Ahora bien, la convertibilidad de otros usos a vivienda en este plan parcial se permite en las siguientes unidades de actuación

Tabla 117. Edificabilidad en m2 a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	40%	60%	18.371,75	27.557,62	0,00
2	40%	60%	12.219,62	18.329,43	0,00
3	40%	60%	11.479,33	17.219,00	0,00
4	40%	60%	9.572,26	14.358,39	0,00
5	40%	60%	8.066,12	12.099,17	0,00
6	40%	60%	7.775,04	11.662,56	0,00
7	40%	60%	13.240,50	19.860,75	0,00
8	40%	60%	9.369,11	14.053,67	0,00
9	40%	60%	16.915,15	25.372,72	0,00
10	40%	60%	2.047,70	3.071,55	1.310,92
11	40%	60%	6.725,26	10.087,89	4.305,45
12	40%	60%	20.765,53	31.148,29	0,00
13	40%	60%	4.747,15	7.120,72	3.039,08
14	40%	60%	6.657,26	9.985,89	0,00
15	40%	60%	24.104,33	36.156,50	0,00
16	40%	60%	19.180,97	28.771,46	0,00
17	40%	60%	21.406,27	32.109,41	8.071,75

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 118. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

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

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Tabla 119. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z2_R_43. Caribe – Fiscalía.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	0,00	1,00	0,00
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	1.310,92	1,00	1.310,92
11	4.305,45	1,00	4.305,45
12	0,00	1,00	0,00
13	3.039,08	1,00	3.039,08
14	0,00	1,00	0,00

15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	8.071,75	1,00	8.071,75

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

9.1.1.8.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO PARA EL POLIGONO Z2_R_43

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

Adicionalmente, en caso de contar al interior del plan parcial con Áreas receptoras de obligaciones, cualquier unidad de actuación urbanística podrá adquirir los aprovechamientos asignados al estas, aplicando la metodología establecida en el Decreto 1812 de 2016, o el que lo modifique, adicione o sustituya, conforme a lo indicado en el capítulo Alturas de las edificaciones.

Las alturas normativas para este sector de conservación se establecen en el anexo Ficha normativas.

Alturas para inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural -BIC- del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 –PEMP– Barrio Prado.

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- ubicadas en el PEMP del barrio prado, quedaran sujetas a las disposiciones contenidas en las fichas normativas anexas al -PEMP-.

9.2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS POLÍGONO Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12.

Conjuntos Patrimoniales que conforman el Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10 y Z3_C3_11. Comprende las zonas de influencia que enmarcan los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, y a los sectores de conservación de

las zonas de influencias de Bienes de Interés Cultural Nacional definidas mediante Resolución Nacional 2236 de 2008 por el Ministerio de Cultura –BICN- (Z3_C3) identificadas por el POT, de la siguiente manera:

Tabla 405. Conjuntos patrimoniales por polígono de tratamiento.

POLIGONO	NOMBRE	BIEN DE INTERES CULTURAL NACIONAL - BICN
Z3-C3_7	Parque de Bolívar	Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana
		Conjunto núcleo originario del Centro
		Templo de Nuestra Señora de la Candelaria
Z3-C3_8	Centro Tradicional + Guayaquil	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
Z3-C3_10	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	Conjunto Casa Zea
Z3-C3_11	Palacio de Bellas Artes	Palacio de Bellas Artes
Z3-C3_12	Conjunto Claustro San Ignacio	Iglesia de San Ignacio
		Claustro
		Paraninfo Universidad de Antioquia
		Parque San Ignacio

Se deberán tener en cuenta 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.

9.2.1.1. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE CONSERVACIÓN N°2, POLÍGONOS Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3.

Comprende los 5 polígonos de tratamiento en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así:

Z3_C3_7: Esta área se delimita 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: Esta área se delimita 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 Calibío.

Z3_C3_10: Esta área se delimita al costado norte por la calle 51 Boyacá entre Carrera 54 y 55; por el costado oriental por la carrera 54 Cúcuta 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: Esta área se delimita 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: Esta área se delimita 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.

9.2.1.2. USOS DEL SUELO EN LOS INMUEBLES DEL SECTOR DE CONSERVACION No. 2

Los usos compatibles principales para este sector de Conservación son:

Tabla 406. Usos compatibles para 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.

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.
		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.		

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
	Institucionales	Institucionales internacionales, nacionales, regionales, metropolitanos, municipales, locales.
SERVICIOS	Hospedaje	Mediana 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.		
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.

Los usos condicionados complementarios para este sector de Conservación son:

Tabla 407. Usos condicionados complementarios para 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.

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; de policía: comandos, estaciones o subestaciones.	

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
	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 justicia, sedes para los jueces de paz, sedes de los defensores de oficios, centros de conciliación y resolución de justicia.
SERVICIOS	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.
	Hospedaje	Venta de servicios funerarios y exequiales.
COMERCIO	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano servicios medianos (mal)	A escala grande con capacidad superior a 150 camas
		Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licoreras, estanquillos u otros), distribuidoras.
	Comercio grande	Compraventas, prenderías, casas de empeño.
		Hipermercados, centros comerciales, malls y comercio mayorista.
		Depósitos, distribuidoras y bodegas de alto impacto.

Tabla 408. Usos condicionados no compatibles para 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.

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.	

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
	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

9.2.1.3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA

Las normas urbanísticas generales aplicables a los predios y Unidades de Actuación Urbanística localizadas en la Zona de Influencia del Hospital San Vicente que se referencian a continuación se entenderán como las condiciones de manejo referidas a los aspectos físico-técnicos, en aplicación de las determinantes normativas incluidas en el Artículo 2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015. De forma general aplicarán las siguientes disposiciones:

- Los aprovechamientos urbanísticos serán los asignados en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte.
- Las obligaciones urbanísticas serán las definidas en el Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte.
- Los usos del suelo serán los definidos en las siguientes tablas del presente Documento Técnico de Soporte: **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Usos



principales; ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia., Usos complementarios; y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia., Usos restringidos.

Adicional a lo anterior se proponen las siguientes normas urbanísticas generales aplicables a toda la zona de influencia sin importar el nivel de intervención definido para los predios:

▪ **SOBRE LA PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE PREDIOS:**

1. Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
3. No se permite la partición de los predios en donde se localicen Bienes de Interés Cultural de orden Municipal y Nacional. Sólo se podrá permitir la integración funcional de los predios donde se ubiquen los Bienes de Interés Cultural cuando se conserven las características y valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande.

▪ **SOBRE LOS AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES:**

1. No se permiten aislamientos laterales entre edificaciones en las obras nuevas que se desarrollen en la Zona de Influencia. Si se efectúa un aislamiento posterior tendrá que ser como mínimo de 2/3 de la altura de la edificación.
2. La tipología urbanística de los sectores urbanos es continua, paramentada y sin retrocesos, y debe mantenerse en todo tipo de obra, sin importar en Nivel de Intervención definido para los predios y Unidades de Actuación Urbanística.

▪ **SOBRE LA VOLUMETRÍA:**

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. Las nuevas edificaciones deberán realizar un tratamiento de acabado final en las culatas y fachadas cerradas. No se permite dejar a la vista la estructura de la nueva edificación; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con las características de la Zona de Influencia.

9.2.1.3.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL

▪ **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

Se deberá mantener la tipología que dio origen a la construcción. No se puede modificar la forma de ocupación original de la edificación, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial. Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, tales como patios, vacíos, solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación que tienen valor arquitectónico. No se debe construir en las áreas libres cuando estas sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad adecuadas 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. 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.

▪ **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

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.

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.

▪ **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.

▪ **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, malla eslabonada, 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.

▪ 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.

▪ ANTEJARDINES

Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos si las secciones viales propuestas para el presente Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio lo exigen. 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.

▪ 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 aceptarán 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

- **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.
- **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.

- **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.

- **AVISOS Y PUBLICIDAD**

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan 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, teniendo en cuenta que la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.

9.2.1.3.2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL (NIVEL 3)

- **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 predio en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte.

- **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

Altura mínima: Se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior.

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 el predio en el marco del presente instrumento de planificación complementaria. En caso de 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.

▪ **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.

▪ **CERRAMIENTOS**

No se permitirán cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones, 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, malla eslabonada, 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.

▪ **PARAMENTOS**

Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.

▪ **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 aceptarán 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.

▪ **TRATAMIENTO DE FACHADAS**

- 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.

- 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.

- 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.

▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan 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, teniendo en cuenta que la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.

9.2.1.3.3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS SIN VALOR O LOTES DE OPORTUNIDAD

▪ ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO

Para las Unidades de Actuación Urbanística y las actuaciones urbanísticas que se desarrollen predio a predio la ocupación mínima, en todos los casos, será del 40% del Área Neta de la Unidad de Actuación Urbanística o del predio. El índice de ocupación máximo será el definido en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** presente Documento Técnico de Soporte.

▪ ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Las nuevas construcciones estarán sujetas a la altura estipulada en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte. En todo caso, los desarrollos inmobiliarios deberán respetar los límites impuestos por la Aeronáutica Civil, en aplicación de

lo establecido en el Decreto Municipal 266 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

▪ **ZÓCALO URBANO**

Es la parte de la edificación destinada a actividades diferentes al uso residencial que se relacionan directamente con el espacio público y vías aledañas. El Zócalo urbano corresponderá como mínimo al primer nivel de las edificaciones a desarrollar en las Unidades de Actuación Urbanística y predios localizados sobre los ejes viales estructurantes de la Subzona 2. En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, podrá localizarse los estacionamientos destinados a la edificación. Estos en ningún caso podrá localizarse hacia las fachadas de la edificación que tienen relación directa con espacios públicos (existentes y proyectados) y vías.

▪ **FACHADA DE LA PLATAFORMA Y ZÓCALO URBANO**

No se permiten retiros en fachadas o retranqueo de paramentos, por tanto, se deberá dar continuidad a la totalidad de la longitud de la Unidad de actuación Urbanística en los costados que dan frente a las vías existentes. En todos los casos, las fachadas de la plataforma y del zócalo urbano se deberán garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado.

▪ **RETIRO ENTRE FACHADAS**

En todos los casos, los retiros aplicarán exclusivamente al lindero posterior del predio. El retiro entre fachadas aplicables son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

En los casos en que los predios o Unidades de Actuación Urbanística colinden con Bienes de Interés Cultural declarados, se deberán 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.

▪ **RETIROS AL VIADUCTO Y A LAS ESTACIONES DEL METRO**

Las Unidades de Actuación Urbanística que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar), debido a que cuentan con una altura máxima de 4 pisos, no están en la obligación de conformar los retiros al viaducto y estaciones del metro incluido en el Artículo 360 del Acuerdo 048 de 2014. El paramento de las edificaciones será el definido por las secciones viales y plano de proyectos viales protocolizados con el presente instrumento de planificación complementaria.

▪ **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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

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. Se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- **Composición:** Se debe realizar la inserción armónica con el entorno donde se localiza, conservando el ritmo de fachadas y la proporción entre vanos y llenos, debe predominar el lleno.
- **Materiales:** Deben ser 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.
- **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.
- **Empates volumétricos entre fachadas:** 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.

▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín.

9.2.1.4. ALTURAS NORMATIVAS PARA LOS INMUEBLES QUE COMPONEN LOS CONJUNTOS PATRIMONIALES DEL SECTOR DE CONSERVACIÓN N°2, POLÍGONOS Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12 -PEMP CENTRO -.

Las alturas máximas de las edificaciones para este sector de conservación se establecen en el anexo de fichas normativas.

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- localizados en el área del PEMP del Centro, se sujetan a las disposiciones contenidas en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en consideración del proyecto de intervención autorizado por la autoridad competente.

CONDICIONES DE MANEJO PARA EL ÁREA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA DE LOS PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL SECTORES 1 Y 2 Y ASPECTOS FÍSICO TÉCNICOS

▪ ASPECTOS FÍSICOS – TÉCNICOS

○ 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 cuarenta y cinco (145) fichas normativas que hacen parte integral del presente documento.

9.2.1.4.1. 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 Homogénea 1: Parque Bolívar.

Área Homogénea 2: Guayaquil + Candelaria.

Área Homogénea 3: Casa Zea.

Área Homogénea 4: Bellas Artes.

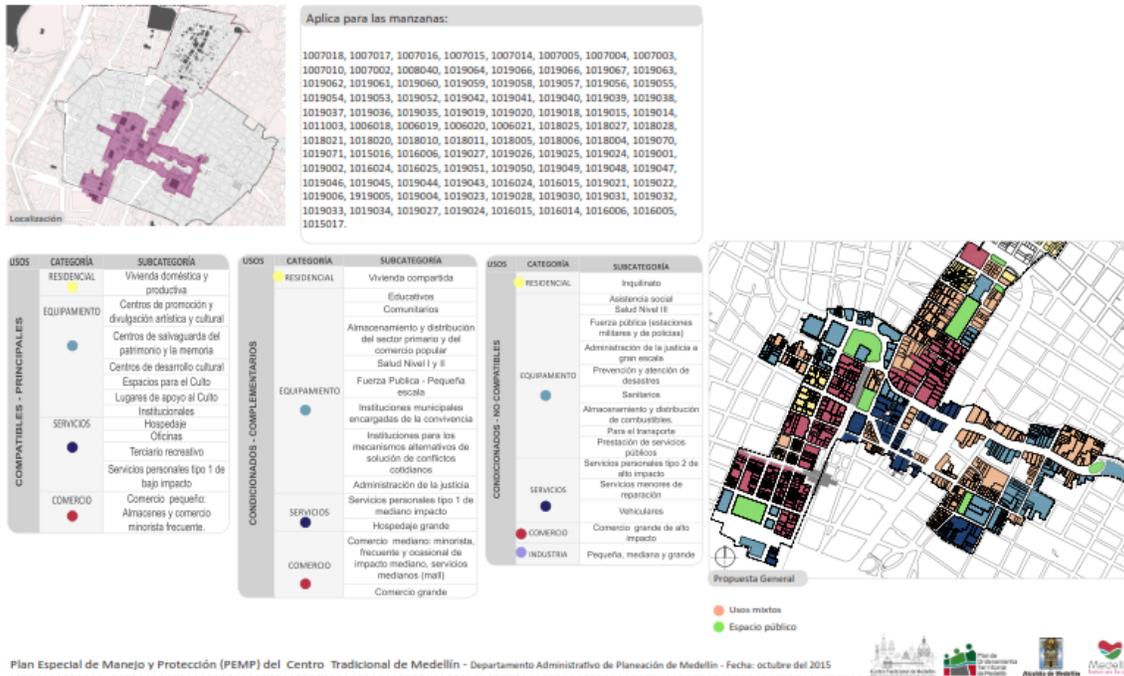
Área Homogénea 5: San Ignacio.

Gráfico 216 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.1: Barrio Prado.



Gráfico 217 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.2: Centro.

FNG_PEMP_4. Usos Normativos: Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C1_11; Z3_C1_12; Corredores La Playa, Córdoba, Junín y Ayacucho 2/2



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

Tabla 409. Usos compatibles principales para 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:

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.
		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.	
SERVICIOS	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.		
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.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

Tabla 410. Usos condicionados complementarios para 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.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda compartida	Artística, vivienda a pequeña escala, estudiantil y hospitalaria.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
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; 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.	
SERVICIOS	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
COMERCIO	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.

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



Tabla 411. Usos condicionados no compatibles - restringidos para 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.

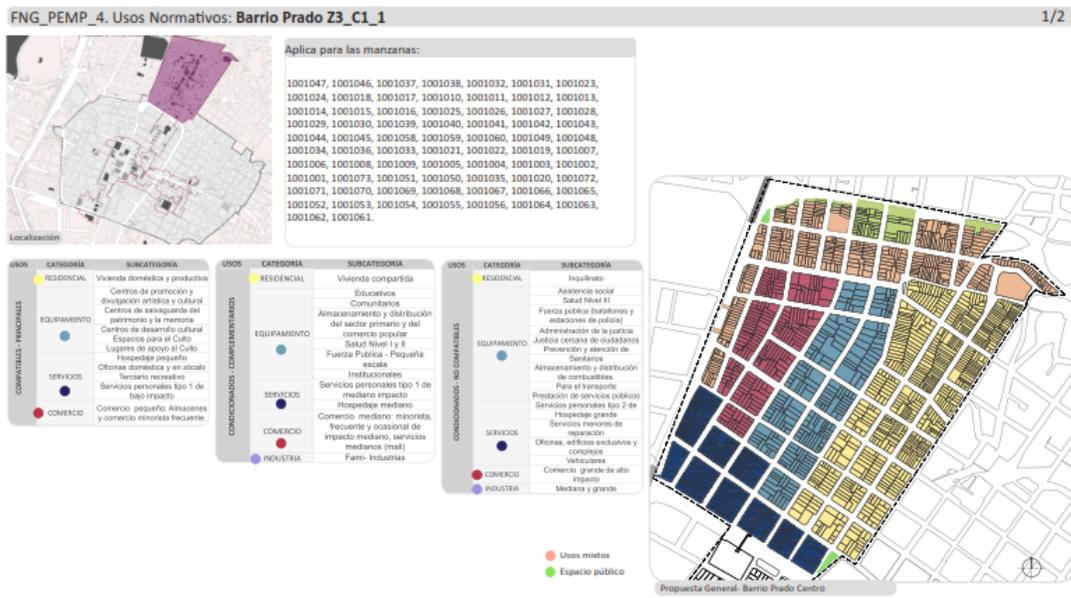
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Inquilinatos	
EQUIPAMIENTO	Asistencia social	Albergues temporales o permanentes, para personas en situación de calle.
		Atención infantil y al adulto mayor.
		Centros de atención y recuperación física, psíquica y social.
	Salud	Tercer nivel de atención.
	Fuerza 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.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
		Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental.
		Grandes superficies.
INDUSTRIA	Pequeña, mediana y grande	Artesanal, pequeña, mediana y grande

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

La delimitación de estas zonas homogéneas se encuentra consignada en el plano PEMP_MRC_F_07_Áreas homogéneas y plano PEMP_MRC_F_08_Usos propuestos y que hace parte integral del presente documento, así como en la Ficha normativa FNG_PEMP_4_Usos normativos.

Gráfico 218 –Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:

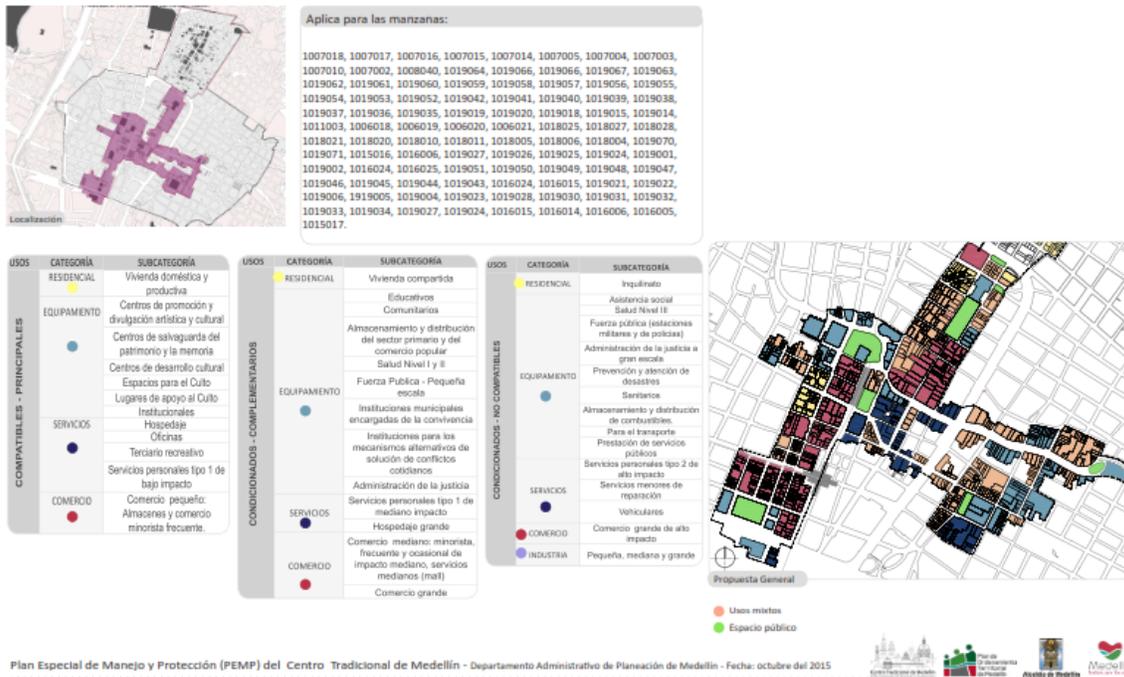


Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín- Fecha: octubre del 2015

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

Gráfico 219 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.2: Centro.

FNG_PEMP_4. Usos Normativos: Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C1_11; Z3_C1_12; Corredores La Playa, Córdoba, Junín y Ayacucho 2/2



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: octubre del 2015

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

9.2.1.5. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA

9.2.1.5.1. PARTICIONES E INTEGRACIONES DE PREDIOS

El manejo de partición e integración de predios, debe regirse de la siguiente manera:

- Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
- Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
- 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.
- 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.



9.2.1.5.2. NORMAS DE AISLAMIENTOS

El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:

- 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 dos tercios (2/3) de su altura.
- 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención.

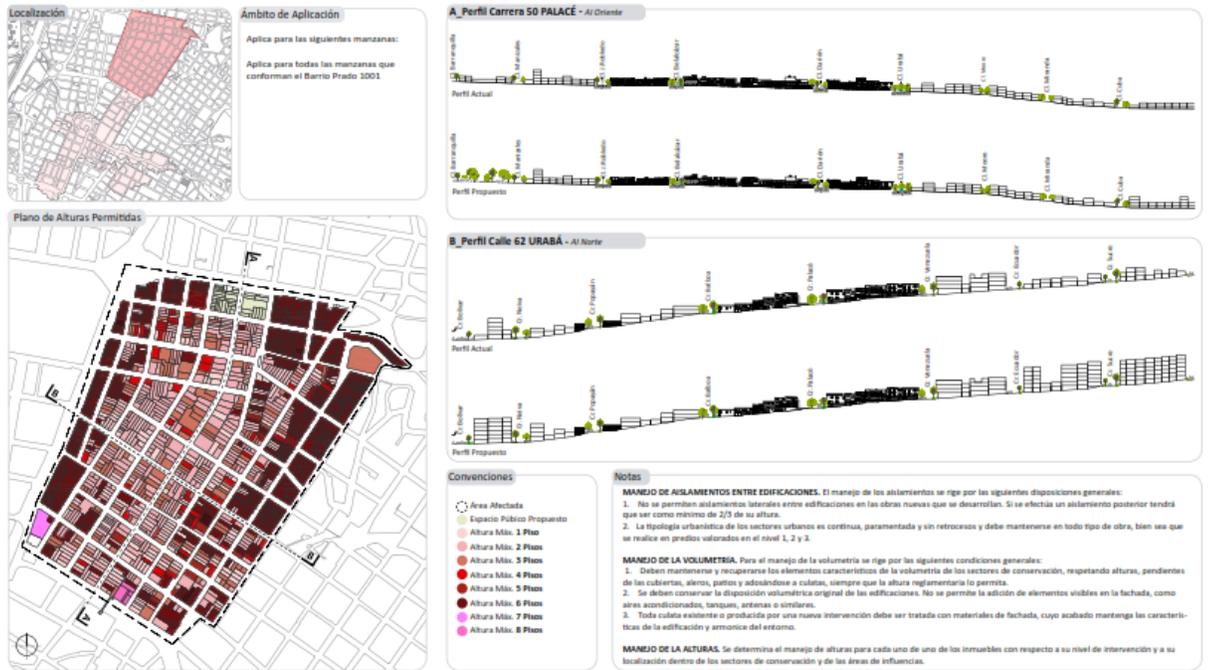
9.2.1.5.3. VOLUMETRIAS

El manejo de la volumetría se rige por las siguientes condiciones generales:

- 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.
- Se debe 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.
- 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.
- 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.
- En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas.

Gráfico 220 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:



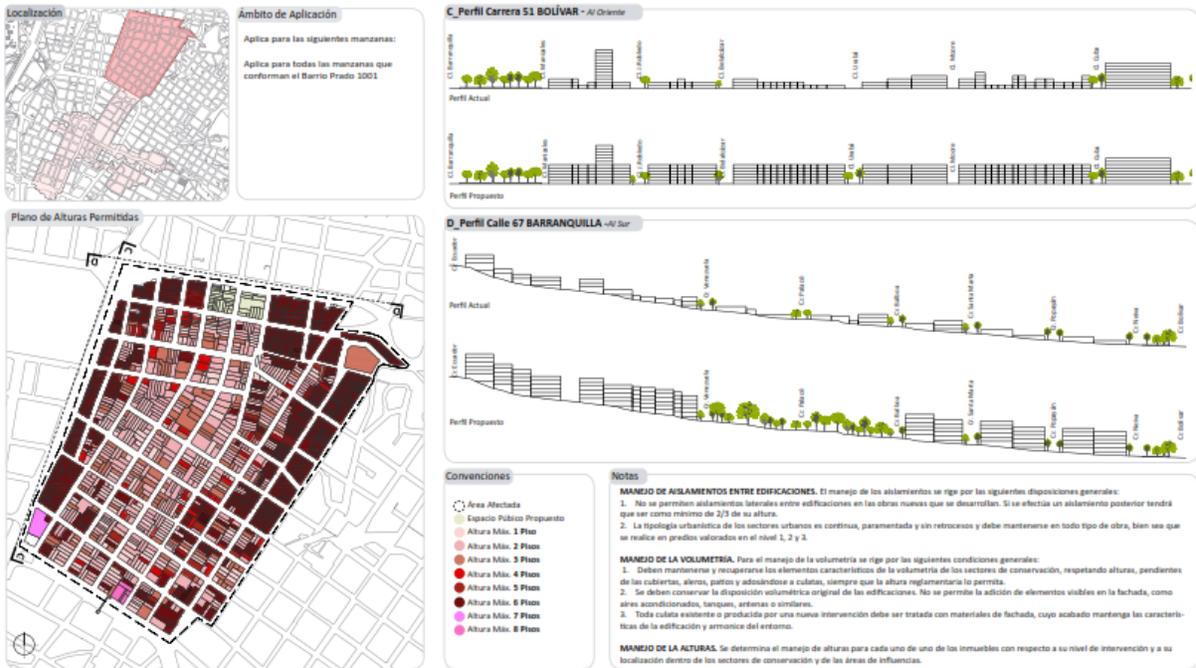


Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015



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

Gráfico 221 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015

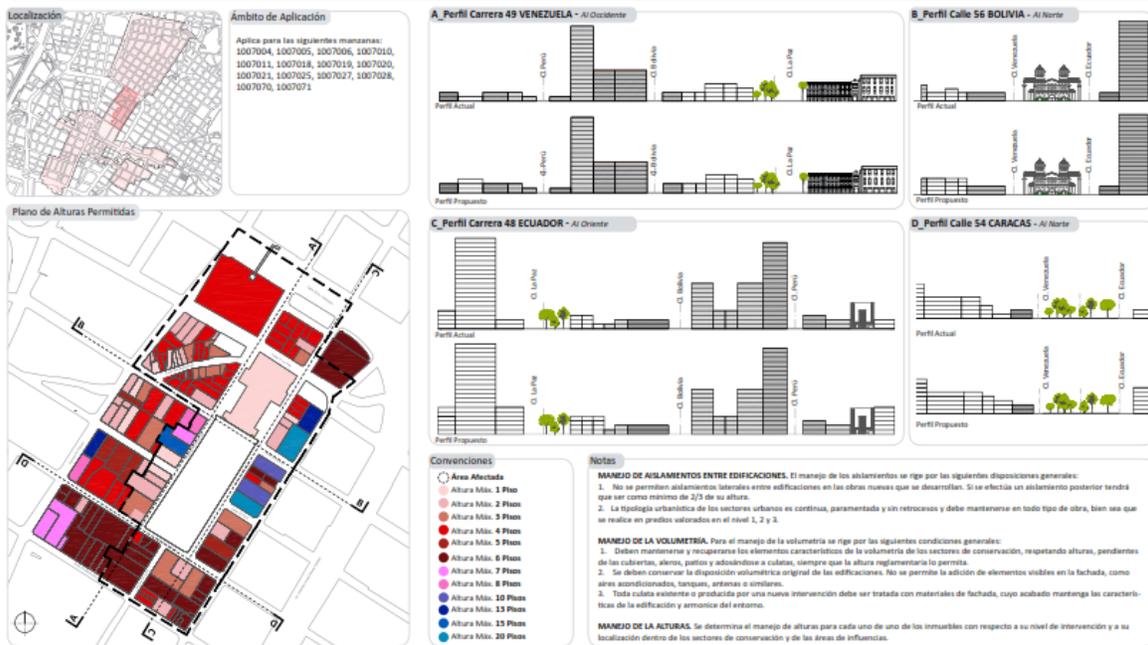


9.2.1.5.4. ALTURAS MAXIMAS

Las alturas máximas de las edificaciones para este sector de conservación se establecen en el anexo de fichas normativas.

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- localizados en el área del PEMP del Centro, se sujetan a las disposiciones contenidas en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en consideración del proyecto de intervención autorizado por la autoridad competente.

Gráfico 222 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Parque Berrio:



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015

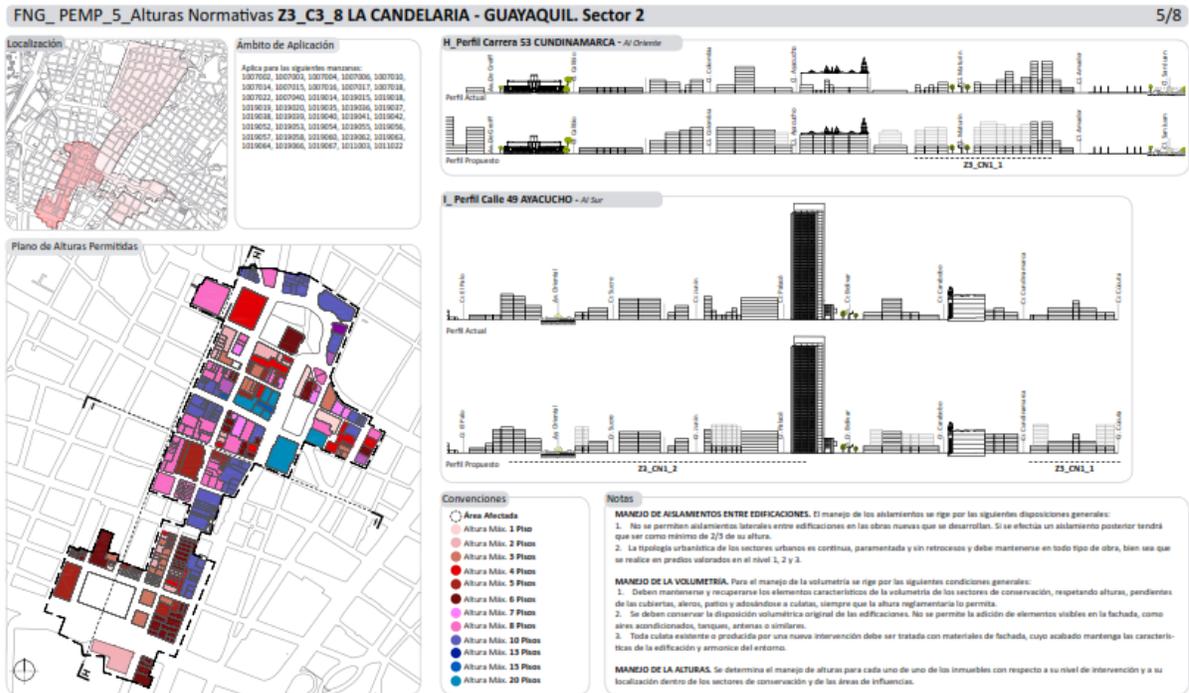


Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.

Gráfico 223 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:



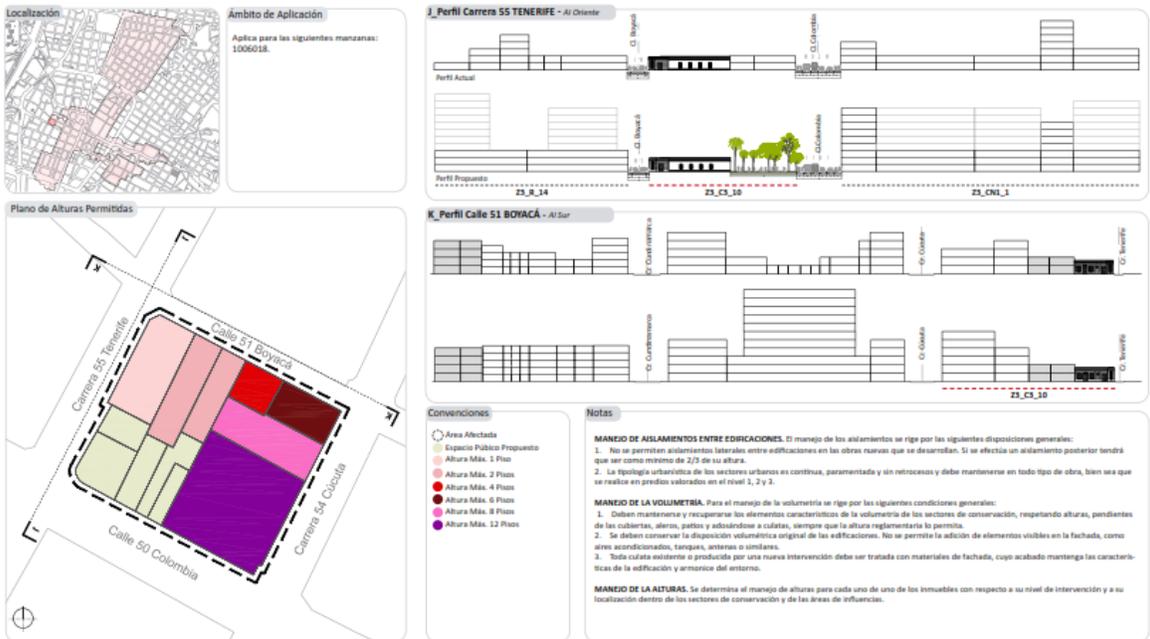
Gráfico 224 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015

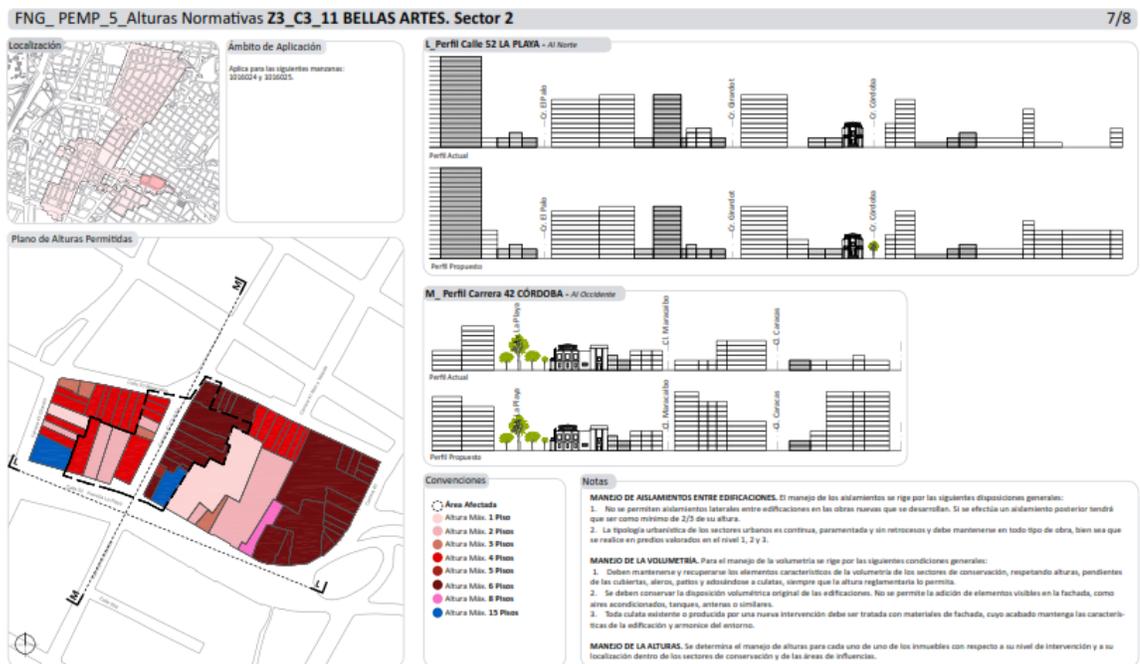
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.

Gráfico 225 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Casa Francisco Antonio Zea:



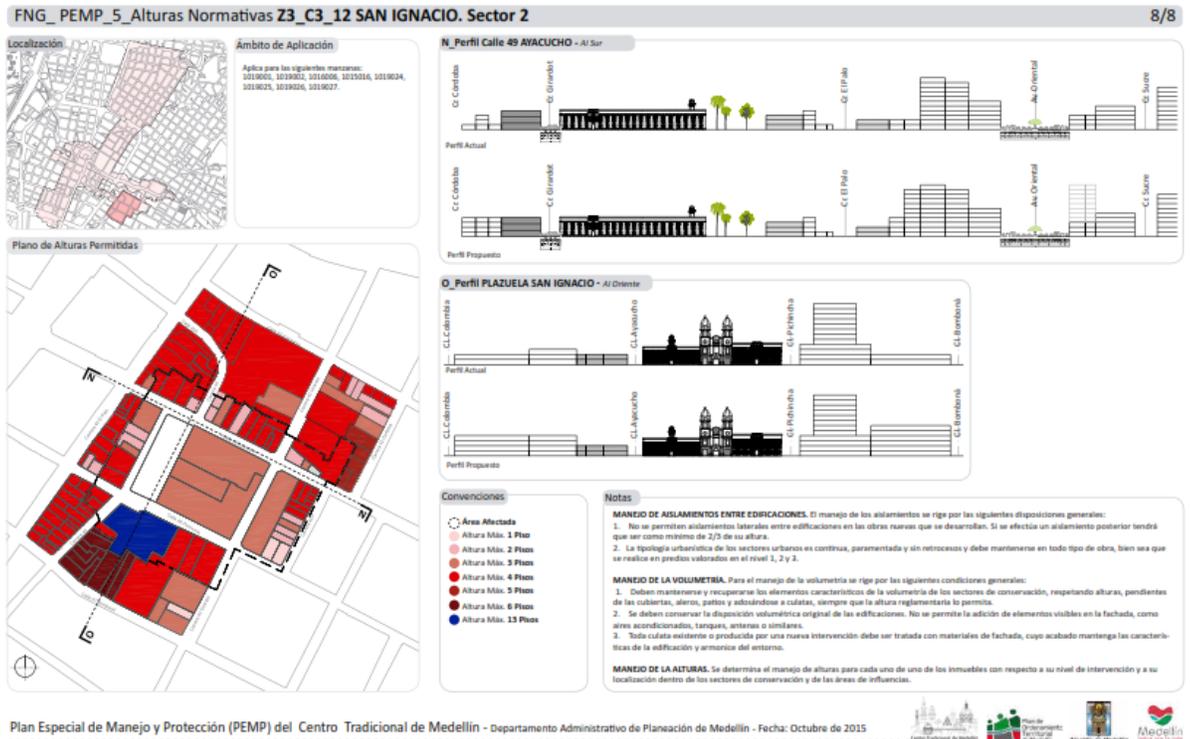
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

Gráfico 226 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Bellas Artes:



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

Gráfico 227 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_San Ignacio:



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

9.2.1.6. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL

Aplicarán las siguientes normas específicas para todos los inmuebles que conforman los sectores de conservación 1 y 2, según sea el nivel de intervención permitido y su localización dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia, así:

▪ 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 mantengan las características especiales de la edificación con valor.
- No se debe ocupar 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, previa aprobación por parte de la autoridad competente.

▪ **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

Altura máxima: conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entrepisos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.

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.

▪ **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 dos terceras partes (2/3) de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.

▪ **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.

▪ **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.

▪ 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, mantenimiento y restitución de espacio público.

Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.

▪ 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.
- Sólo se aceptarán 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 retráctiles 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 total disponible/vacío.
- No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

▪ 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

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.



- 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.
- 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.

▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal 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 ésta. 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.

9.2.1.7. AUTORIZACIONES DE INTERVENCIÓN PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN 1 Y 2 PEMP BARRIO PRADO Y PEMP CENTRO

Para las intervenciones que se pretendan adelantar en un inmueble colindante con un bien de interés cultural declarado -BIC-, localizado en la Zona de Influencia y área afectada del Sector de Conservación N°1 y N°2, se deberá solicitar autorización a la autoridad competente que realizó la declaratoria.

Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°1 PEMP Barrio Prado, deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio que autoriza a esta entidad para su expedición. Lo anterior, como requisito previo

para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.

Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°2, que comprende los polígonos **Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12**, por tratarse de bienes de interés cultural del ámbito Nacional BIC-N- deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante el Ministerio de Cultura, competente para la adopción del PEMP del Centro. Lo anterior, previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.

9.2.1.8. **NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 2. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**

▪ **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 ocupar 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.

▪ **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

- 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.
- 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 m) 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.

▪ 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 dos terceras partes (2/3) de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.

▪ 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.

▪ PARAMENTOS

Se debe conservar la conformación paramentar existente. No se permiten retranqueos.

▪ 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, mantenimiento y restitución de espacio público.

Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.

▪ 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 aceptarán 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 total disponible/vacío.

No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

▪ **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.

▪ **TRATAMIENTO DE FACHADAS**

- 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.
- 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.
- 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.

▪ **AVISOS Y PUBLICIDAD**

Se registrará por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal 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 cm x 30 cm 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.
- 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.

9.2.1.9. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.

▪ **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.

▪ **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

- Altura mínima: se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior.
- 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 dos tercios (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.

▪ **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 dos terceras (2/3) partes de la altura existente del BIC.

▪ 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.

▪ PARAMENTOS

Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.

▪ 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 aceptarán 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 total disponible/vacío.
- No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

▪ 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

- 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.

- 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.
- 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.

▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal 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.
- Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.

9.2.1.10. 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:



▪ **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 Decreto que adopta el presente macroproyecto.

▪ **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

- Altura mínima: para obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en la subzona Centro Tradicional será de tres (3) pisos.
- 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 macroproyecto.

▪ **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:

▪ **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.

▪ **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.

▪ **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.

- **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.
- Los proyectos de obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en Bienes de interés Cultural Municipal están sujetos a la revisión, estudio y aprobación de la Subdirección de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas o quien haga sus veces.

- **EJES VIALES ESTRUCTURANTES**

En los polígonos con tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, así como en los bordes del polígono del PEMP, la plataforma podrá estar ubicada sobre los siguientes ejes viales:

Tabla 412. Ejes viales estructurantes al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.



TIPO DE VÍA	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		
CALLES	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	R	5
	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

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

▪ SUBDIVISIÓN E INTEGRACIÓN DE PREDIOS.

El manejo de partición e integración de predios debe regirse de la siguiente manera:

- Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
- Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
- No se permite la subdivisión 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.
- Excepcionalmente, se permitirá la integración funcional de predios declarados como BIC, valorados, o aquellos que se encuentren localizados en áreas afectadas o en zonas de influencia, con otros predios colindantes, siempre y cuando cuenten o requieran áreas disponibles para su funcionamiento, soportadas en estudios específicos o planteamientos urbanísticos integrales, las cuales se pondrán a

consideración de la autoridad competente, quien evaluará la propuesta de intervención conforme a los lineamientos dados por la Ley General de Cultural y sus decretos reglamentarios.

En todo caso, el proyecto de intervención presentado no deberá generar impactos negativos al sector de conservación.

▪ **RETIROS Y AISLAMIENTOS**

El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:

- 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 dos tercios (2/3) de su altura.
- 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención.

▪ **VOLUMETRÍAS**

El manejo de las volumetrías se rige por las siguientes disposiciones generales:

- Deben mantenerse y recuperarse los elementos característicos de la volumetría de los sectores de conservación, respetando alturas, pendientes de las cubiertas, aleros 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 dos tercios (2/3) de su altura.
- 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención.
- , patios y adosándose a culatas, siempre que la altura reglamentaria lo permita.
- Se debe 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.
- 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.
- 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.
- En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas.

▪ **MANEJO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD**

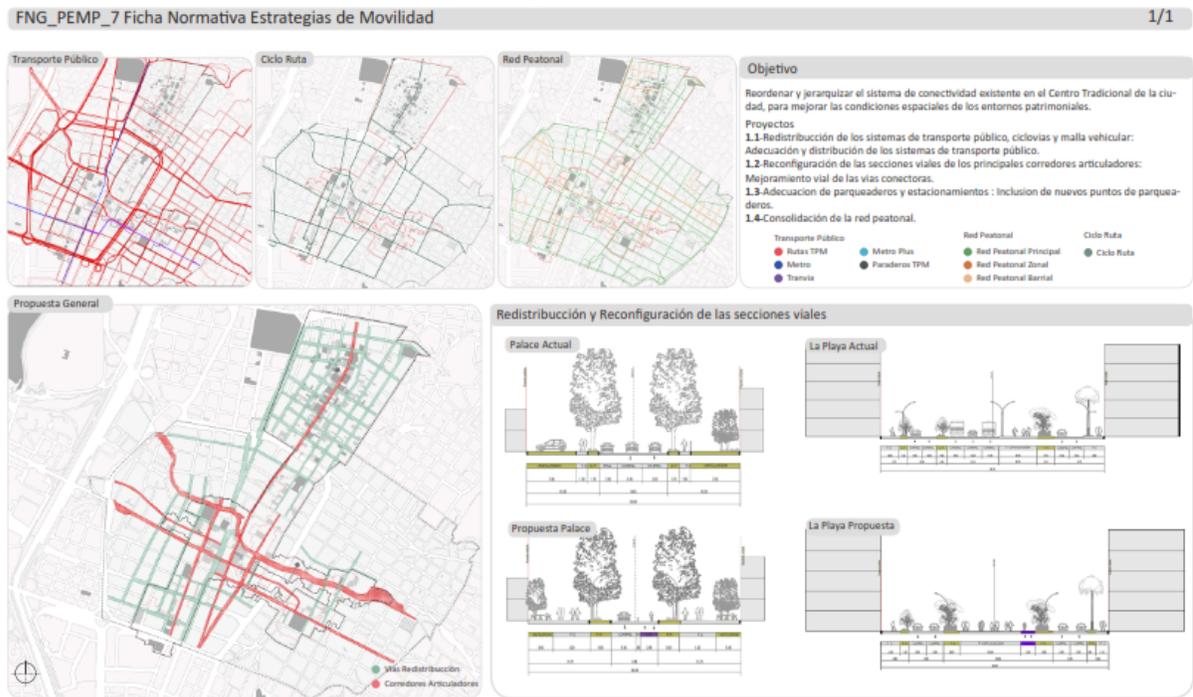
El sistema de movilidad establecido para los sectores de conservación objeto de este PEMP, se define bajo los siguientes aspectos:

Reconfigurar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los sectores patrimoniales.

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.

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. Las estrategias de manejo la movilidad están consignadas en la Ficha normativa FNG_PEMP_7_Estrategia de movilidad.

Gráfico 228 – Ficha normativa de estrategia de movilidad detalle zona PEMP.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín-Fecha: Octubre de 2015

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

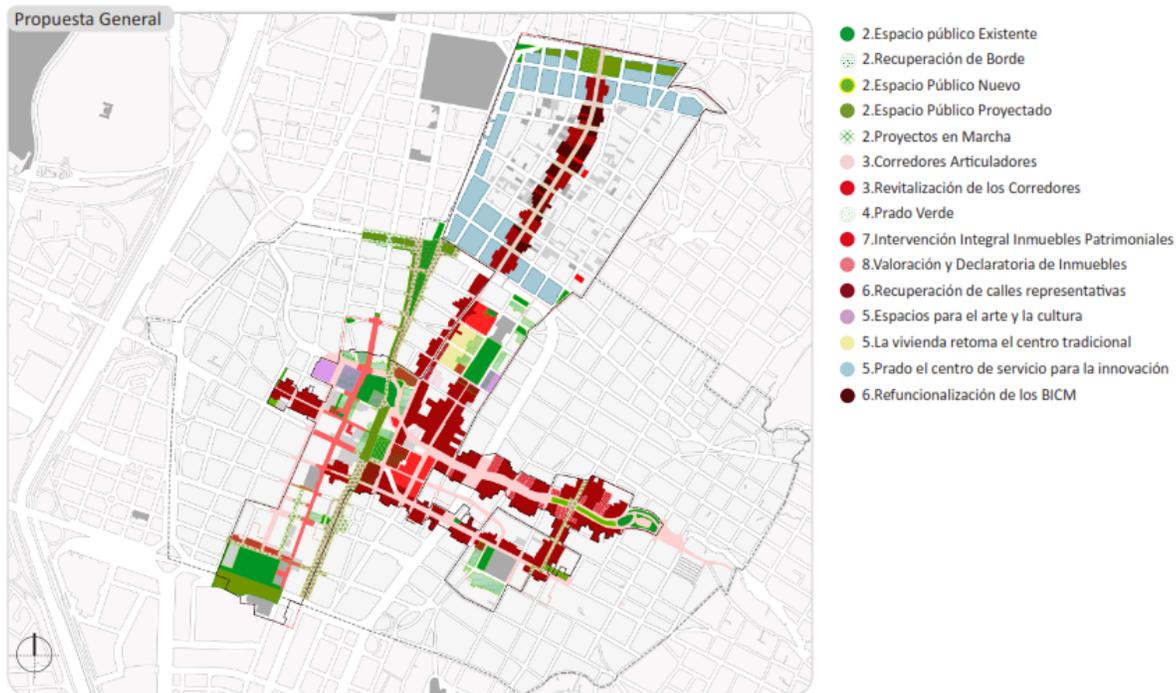
9.2.1.11. FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL

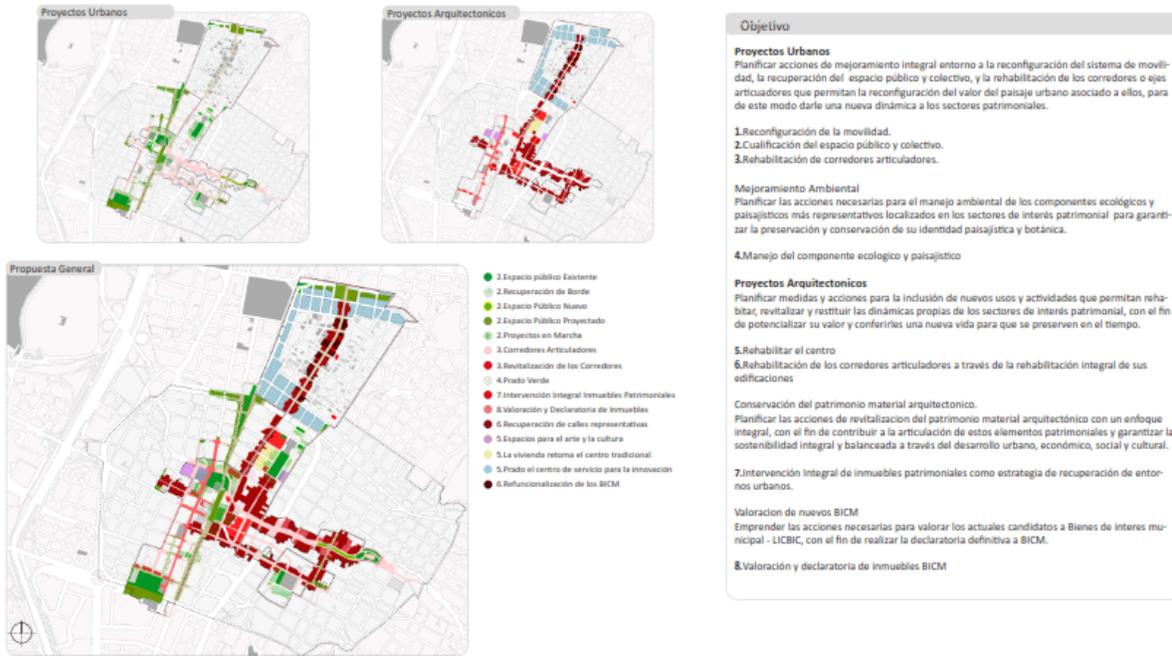
Para efectos del presente PEMP, se definieron planes, programas y proyectos presentados en la siguiente tabla, que permitirán en el corto, mediano y largo plazo revitalizar los sectores de

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.

Los proyectos estratégicos están consignados en el plano PEMP_MRC_F_09_Proyectos estratégicos PEMP y en la Ficha normativa FNG_PEMP_9_Proyectos estratégicos.

Gráfico 229 – Ficha normativa de formulación de proyectos detalle zona PEMP.





Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.Fecha: Octubre de 2015



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

Tabla 413. Formulación de proyectos PEMP del Centro Tradicional.

COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN
URBANO	Mejoramiento Urbano	1. Reconfiguración de la Movilidad	1.1. Movilidad Rápida Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclovías y malla vehicular.	Corto
			1.2. Movilidad Rápida Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores.	Mediano
			1.3. Movilidad Rápida Adecuación de parques y estacionamientos.	Mediano
			1.4. Movilidad Peatonal Consolidación de la red peatonal.	Corto
		2. Cualificación del Espacio Público y colectivo	2.1. Espacios públicos existentes Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos.	Largo
			2.2. Espacios públicos proyectados Recuperación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad.	Mediano

COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN
ARQUITECTÓNICO			2.3. Nuevos Espacios públicos Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro.	Largo
		3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)	3.1. Palacé: Corredor Paisajístico y Cultural.	Mediano
			3.2. Junín: el corredor del arte	Corto
			3.3. Av. La Playa: corredor de vida	Mediano
			3.4. Ayacucho: el eje del futuro	Corto
			3.5. Carabobo: el corredor del comercio	Corto
			3.6. Boyacá: la conexión con el pasado	Mediano
		3.7. Colombia: corredor de la modernidad		
	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
	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.	Mediano		

COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN
INSTITUCIONAL	Conservación del Patrimonio Material arquitectónico	7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos	Mejoramiento integral de los BICM N.1 localizados en el corredor de Palace.	
			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
			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
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	10.1. Conserva tu patrimonio. Incentivos, estímulos y beneficios para la conservación de los BIC.	Corto	

COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN
		mediante el desarrollo de proyectos estratégicos	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 inversión 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

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

9.2.1.12. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE URBANO

Está constituido por las acciones de mejoramiento urbano y ambiental para la revitalización de los sectores de conservación:

- **MEJORAMIENTO URBANO**

- **Objetivo**

Planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la reconfiguración del sistema de movilidad, la recuperación del espacio público de esparcimiento y de encuentro, 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.

- **Programas**

- * **1. Reconfiguración de la Movilidad**

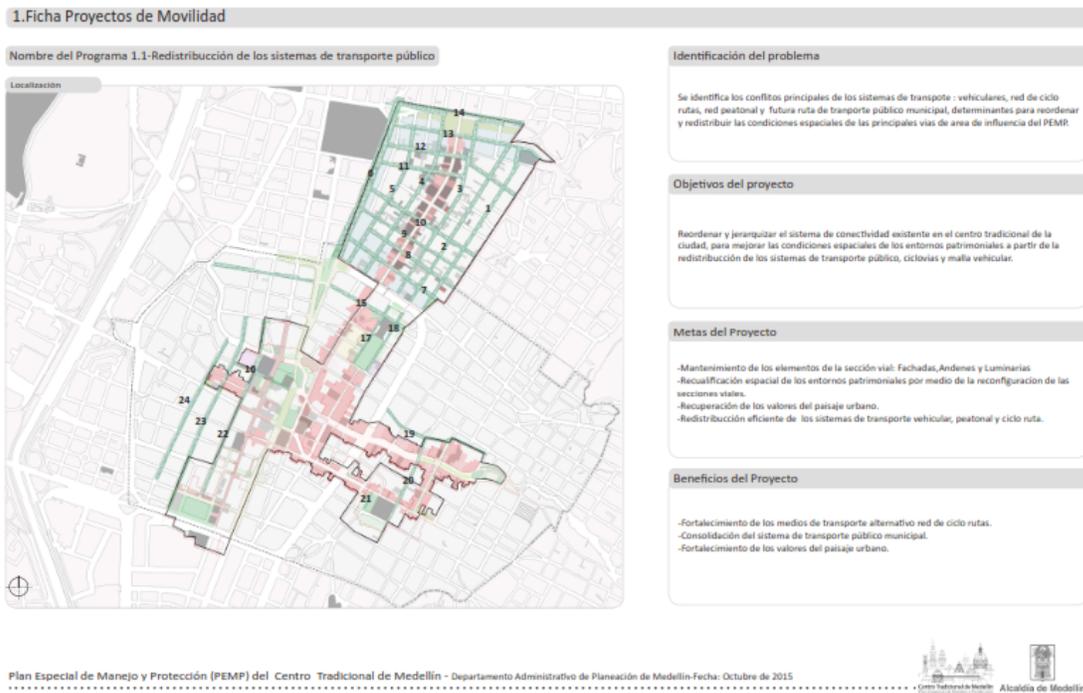
Objetivo: Reordenar y jerarquizar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los entornos patrimoniales.

Proyectos:

- **1.1. Movilidad Rápida.** Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclorrutas y malla vehicular. *Corto Plazo*

- **1.2. Movilidad Rápida.** Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores. *Mediano Plazo*
- **1.3. Movilidad Rápida.** Adecuación de parqueos y estacionamientos. *Mediano Plazo*
- **1.4. Movilidad Peatonal.** Consolidación de la red peatonal. *Corto Plazo*

Gráfico 230 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Reconfiguración de la Movilidad.



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

* **2. Cualificación del Espacio Público de esparcimiento y encuentro**

Objetivo: Mejorar la condiciones físicas y la calidad de la red de espacios públicos asociados al sistema de esparcimiento y encuentro de la ciudad, mediante el reordenamiento, consolidación y cualificación de los ya existentes, incorporados en los entornos patrimoniales.

Proyectos:

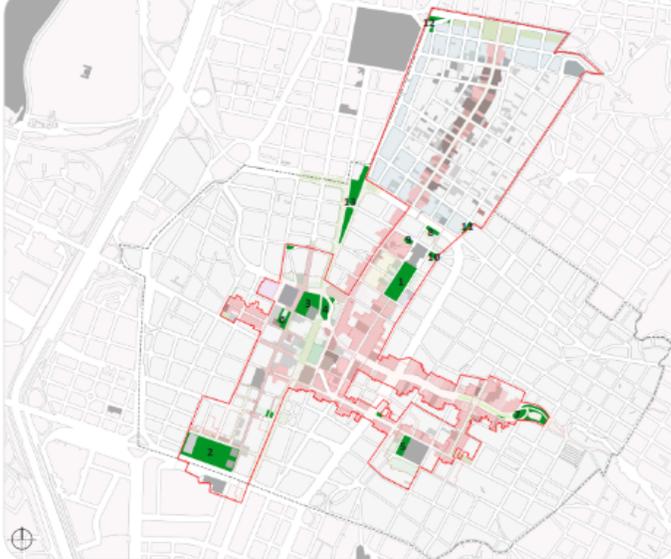
- **2.1. Espacios públicos existentes.** Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos. *Largo Plazo*
- **2.2. Espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectados por el POT.** Implementación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad. *Mediano Plazo*
- **2.3. Nuevos Espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectados por el PEMP.** Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro. *Largo Plazo*

Gráfico 231 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Cualificación del Espacio Público.

2. Ficha Proyectos de Espacio Público

Nombre del Programa 2.1-Espacios Públicos Existentes

Localización



Identificación del problema

Se identifica el deterioro significativo de los espacios públicos existentes, estableciendo los déficit cualitativos y cuantitativos con el fin de recalificar el espacio público existente en temas de fachadas y conexiones ambientales; estrategia que no suma metros cuadrados a nivel de espacio público nuevo pero repotencializa el espacio en temas de paisaje urbano.

Objetivos del proyecto

Mejorar las condiciones físicas y la calidad de la red de espacios públicos asociados al sistema de esparcimiento y encuentro de la ciudad, mediante el reordenamiento, consolidación y cualificación de los ya existentes, incorporados en los entornos patrimoniales.

Definir criterios para la recuperación y mejoramiento espacial de los Espacios públicos y sus bordes:
 1. Parque Bolívar 4. Plazuela Nutibara
 2. Parque de los lucas 5. Plazuela San Ignacio
 3. Plaza Botero 6. Plazuela la Veracruz.

Metas del Proyecto

- Recuperación y recalificación del espacio público
- Recuperación del mobiliario urbano.
- Mantenimiento general.
- Recuperación y mantenimiento de la función histórica y cultural.
- Recuperación, mantenimiento y mejoramiento de la función ecológica y paisajística.
- Recalificación del borde del espacio público enfocado hacia el mejoramiento de las fachadas de los inmuebles a su alrededor.

Beneficios del Proyecto

- Recuperación de la memoria urbana y cultural.
- Consolidación del conjunto de espacio público de interés patrimonial.
- Fortalecimiento de los valores históricos, estéticos, simbólicos y ambientales.
- Fortalecimiento del espacio público en temas de fachadas y conexiones ambientales.
- Recuperación del espacio en tema de paisaje urbano.

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín-Fecha: Octubre de 2015



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

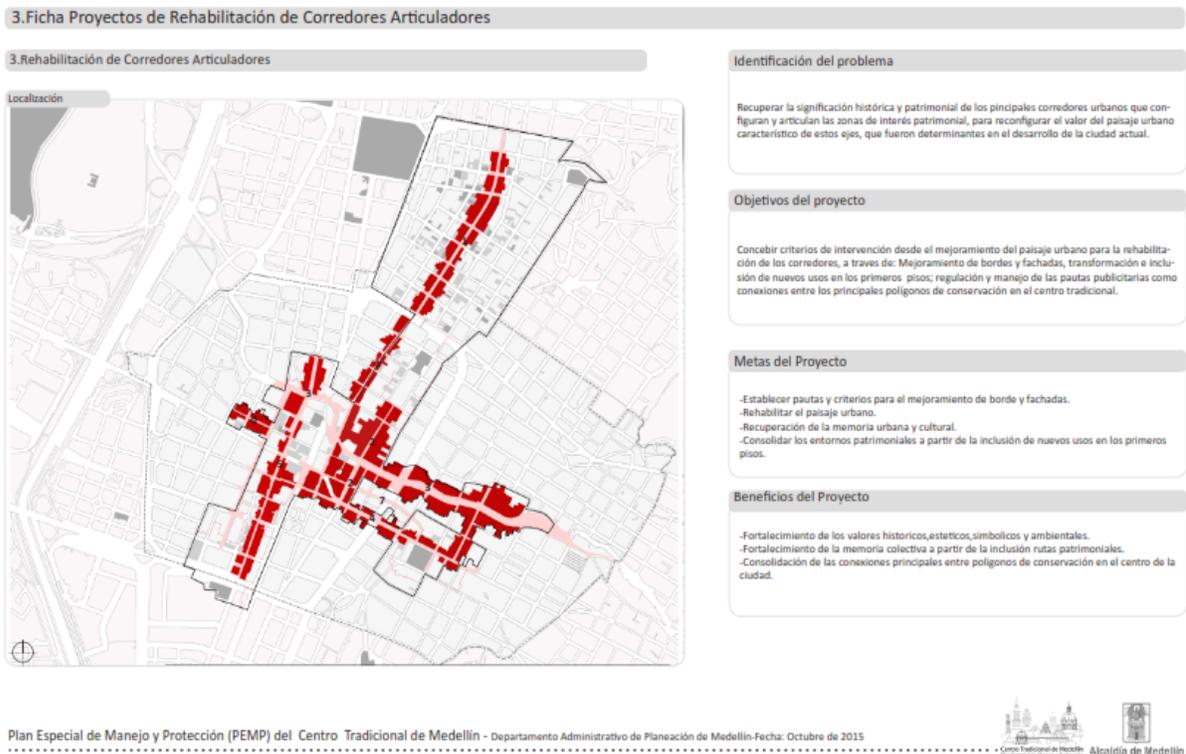
* 3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)

Objetivo: Recuperar la significación histórica y patrimonial de los principales corredores urbanos que se articularán las zonas de interés patrimonial, para reestablecer el valor del paisaje urbano característico de estos ejes, que fueron determinantes en el desarrollo de la ciudad actual.

Proyectos:

- **3.1. Palacé:** Corredor Paisajístico y Cultural. *Corto Plazo*
- **3.2. Junín:** el corredor del arte. *Mediano Plazo*
- **3.3. Av. La Playa:** corredor de vida. *Mediano Plazo*
- **3.4. Ayacucho:** el eje del futuro. *Mediano Plazo*
- **3.5. Carabobo:** el corredor del comercio. *Mediano Plazo*
- **3.6. Boyacá:** la conexión con el pasado. *Mediano Plazo*
- **3.7. Colombia:** corredor de la modernidad. *Mediano Plazo*

Gráfico 232 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitación de corredores articuladores.



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

▪ MEJORAMIENTO AMBIENTAL

○ Objetivo

Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en los sectores de interés patrimonial para garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.

○ Programas

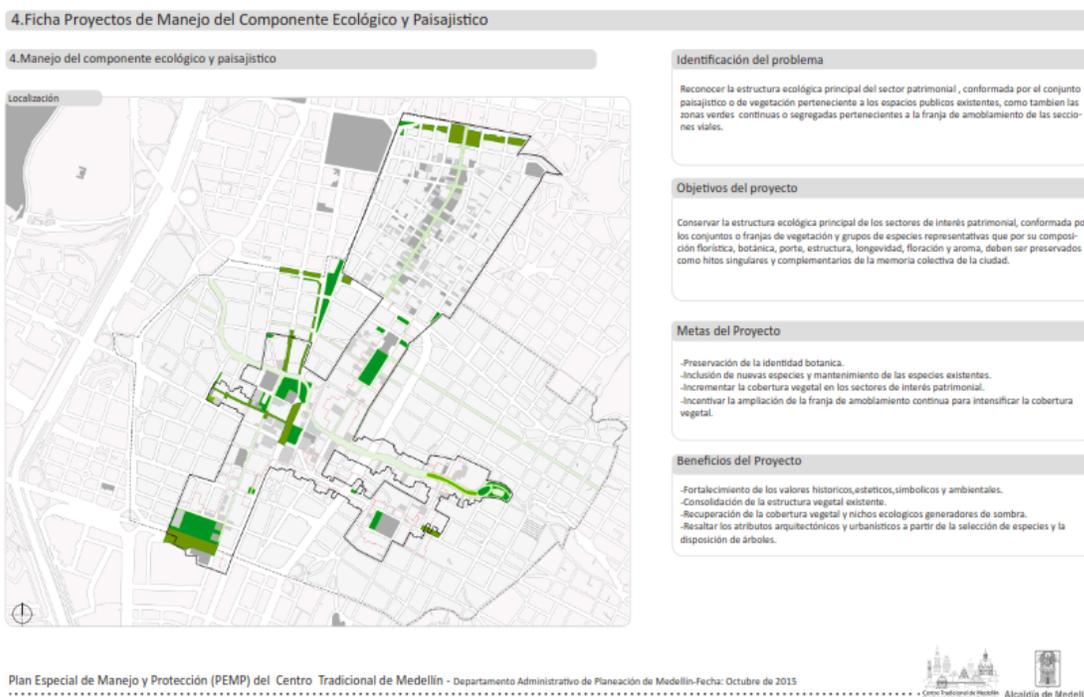
* 4. Manejo del componente ecológico y paisajístico

Objetivo: Conservar la estructura ecológica principal de los sectores de interés patrimonial, conformada por los conjuntos o franjas de vegetación y grupos de especies representativas que por su composición florística, botánica, porte, estructura, longevidad, floración y aroma, deben ser preservados como hitos singulares y complementarios de la memoria colectiva de la ciudad.

Proyectos:

- **4.1. Prado Verde.** Preservación de su identidad botánica. *Corto Plazo*
- **4.2. El verde se toma el Centro Tradicional.** Preservación de los conjuntos de vegetación existentes e inclusión de nuevas especies. *Mediano Plazo*
- **4.3. Arborización y peatonalización ambiental.** *Largo Plazo*

Gráfico 233 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Manejo el componente ambiental, ecológico y paisajístico.



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

1.1.1.1.1 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

Está constituido por las acciones para la conservación, valoración y resignificación de los inmuebles y entornos urbanos inmediatos localizados en los sectores de conservación:

- **RESIGNIFICACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL**

- **Objetivo**

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.

- **Programas**

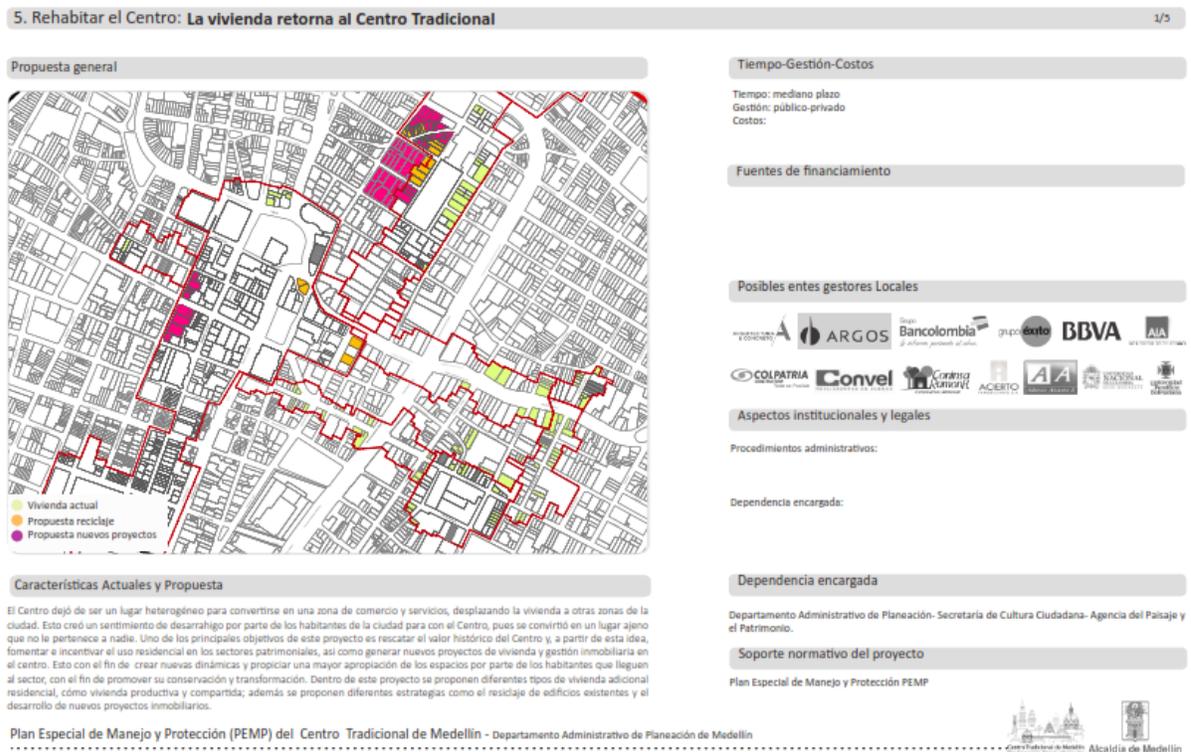
- * **5. Rehabilitar el Centro**

Objetivo: Incluir nuevos usos comerciales, servicios y de equipamientos culturales, artísticos y recreativos, así como fomentar y fortalecer el uso residencial en los sectores patrimoniales, con el fin de resignificar el centro de la ciudad y traer nuevas dinámicas al lugar. Ello, a partir del mejoramiento e integración de inmuebles de valor patrimonial a partir de propuestas de reutilización según vocación de los sectores.

Proyectos:

- **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 plazo*
- **5.2. Espacios para el Arte y la Cultura.** Fortalecimiento e Inclusión de nuevos equipamientos para el fomento del arte y la cultura. *Mediano plazo*
- **5.3. La Educación el núcleo del Centro.** *Mediano plazo*
- **5.4. El comercio se toma el centro.** *Mediano plazo*
- **5.5. Prado el centro de servicios para la Innovación.** *Largo plazo*

Gráfico 234 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitar el Centro.



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

* **6. Revitalización de los corredores articuladores a través de la rehabilitación integral de sus edificaciones**

Objetivo: Rehabilitar los corredores de articulación como ejes urbanos de significación cultural, mediante la creación y recuperación de franjas de espacio público y el reciclaje y/o refuncionalización de inmuebles de valor patrimonial hacia la inclusión de nuevos usos para la recreación, encuentro y esparcimiento colectivo en los primeros pisos, con el fin de transformar las dinámicas existentes, cualificar el espacio público y rescatar del deterioro las construcciones patrimoniales.

Proyectos:

Localización

10010460008 / Manzana 46. Carrera 50 N° 64 - 66 / Metros construidos: 910,1 M2



Características Actuales y Propuesta

Bien de Interés Cultural con declaratoria integral que actualmente se utiliza como Hogar Gerontológico y anteriormente funcionó como un Centro de Aceleración; por estos usos su fachada, antejardín y la construcción en general han sufrido cambios drásticos, afectando la apariencia original de la fachada, opacando las características y detalles arquitectónicos con los cuales fue concebido el Bien, debido a la ubicación de rejas en el cerramiento, incluyendo en altura, no acordes a la composición original. En su interior se evidencia deterioro por falta de mantenimiento de los elementos ornamentales de la construcción y la subdivisión en pequeños espacios y con materiales no aptos, afectando la funcionalidad y la estética.

Para dar solución a esto, se propone un intervención en la fachada para que sean retradas las rejas; por otro lado para su interior se propone remover las divisiones en materiales no adecuados que afectan la calidad espacial del Bien, además el mantenimiento de los detalles ornamentales que lo caracterizan como un bien patrimonial.

Con respecto al uso actual, este no genera una dinámica apropiada para la revitalización del Corredor de Palacé, por esto se propone un cambio de uso, con el fin de recuperar su estructura física y favorecer la apropiación de los Bienes Patrimoniales a través de actividades que atraigan a la ciudadanía, como espacios culturales, por ejemplo una Galería de Arte y Salón de Exposiciones.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: mediano plazo.
Gestión: privada.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP



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

■ CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL ARQUITECTÓNICO

○ Objetivo

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.

○ Programas

* 7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos

Objetivo: 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 de la recuperación y rehabilitación de su entorno inmediato.

Proyectos:

- **7.1. Proyecto integral de intervención de Prado.** Recuperación de las casas en mal estado propiedad de la alcaldía. *Mediano plazo.*
- **7.2. Proyecto integral de intervención del Palacio Egipcio.** Barrio Prado. *Largo plazo.*
- **7.3. Proyecto integral de intervención de la Casa de Pastor Restrepo.** Sector Parque de Bolívar. *Largo plazo.*
- **7.4. Proyecto integral de intervención de los edificios Cárdenas y Álvarez Santamaría.** Sector La Candelaria. *Largo plazo.*

- **7.5. Proyecto integral de intervención de la Casa del Edificio Víctor.** Sector La Candelaria/Boyacá. *Largo plazo.*
- **7.6. Proyecto integral de intervención del Hotel Nutibara.** Sector La Candelaria. *Largo plazo.*
- **7.7. Proyecto integral de recuperación urbana del Templo de la Veracruz.** Sector Guayaquil. *Largo plazo.*
- **7.8. Proyecto integral de recuperación urbana de la manzana de Barbacoas.** Sector Parque Bolívar. *Largo plazo.*
- **7.9. Proyecto integral de recuperación urbana de los BICM localizados en Junín entre la Av. La Playa y Ayacucho.** Sector La Candelaria. *Largo plazo.*
- **7.10. Proyecto integral de recuperación urbana de las inmediaciones del antiguo Pasaje Sucre.** Sector Guayaquil. *Largo plazo.*

Gráfico 236 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Intervención integral de inmuebles patrimoniales.

7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - Recuperación del Palacio Egipcio 2/10

Localización

10010130006




Características Actuales y Propuesta

Bien de Interés Cultural con declaratoria Integral, localizado en la carrera Sucre con la calle Cuba, en el barrio Prado. Fue construido en 1932 como vivienda, pero su uso ha cambiado con el tiempo y actualmente se encuentra desocupado. Las condiciones que dejan ver su fachada son de deterioro, sus materiales y acabados están desgastados, ya que el desuso también genera deterioro en los espacios, además de impedir nuevas dinámicas para incentivar la llegada de nuevos moradores al barrio, ya que no aporta ningún tipo de actividad.

Como uno de los fines de la revitalización de la zona es promover las dinámicas de integración del espacio exterior, sus habitantes y nueva población con los Bienes de Interés Cultural (BICM - NI), se propone un uso de restaurante de prestigio, que promueva actividades comerciales atractivas, no solo para los habitantes del barrio Prado, sino también para toda la ciudad, permitiendo que conozcan el lugar y se apropien de él, facilitando su preservación.

También se propone el mantenimiento de la estructura y el Bien en general, para preservarlo en el tiempo.

Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: largo plazo.
Gestión: privada.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales

  **CAFÉ ZORBA**

Algun restaurante que garantice un constante flujo de personas.

Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y Patrimonio

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP

PROYECTO

Restaurante de prestigio

PRODUCTO

Inmueble conservado y un uso que alimenta las dinámicas del lugar, atrayendo gente.

BENEFICIARIOS

Habitantes del barrio Prado, sectores aledaños y en general la población urbana y visitantes del municipio.

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín




Localización

Manzana 1018006. Carrera 49 Nº 54 - 03



Características Actuales y Propuesta

Esta casa construida aproximadamente en 1800-1802, fue la primera con dos pisos que hizo parte del paramento que circunda el Parque de Bolívar, tenía un estilo más europeo de Casa Quinta francesa, y su estilo poco común distaba un poco del colonial que predominaba en el momento. Para ese entonces esta, la casa del fotógrafo Pastor Restrepo, fue la única con jardín del sector.

La casa estuvo abandonada por años y el primer piso fue adecuada con locales comerciales, en su patio funciona el restaurante La Estancia desde 1965. Actualmente en la casa, que se encuentra en mal estado, funciona un modesto inquilinato en precarias condiciones. Para rescatar están elementos como los pisos y algunos de sus detalles ornamentales que aun se conservan. Hoy la casa no responde a su entorno de grandes edificios y comercio informal. Es por esto que se propone, además de la recuperación de la casa junto con el espacio del parqueadero, la recuperación su entorno a nivel de fachadas para que se convierta en un referente de ciudad. Adicional a esto una rehabilitación de su uso, con una propuesta que integre la casa al entorno urbano.

Para devolverle a la casa su valor histórico y patrimonial es necesario restaurar o readecuar la fachada del primer piso, con colores acordes a la construcción y limitar los avisos publicitarios de los locales. Además de realizar reparaciones localivas en el interior del segundo piso y procurar unas condiciones de habitabilidad saludables donde puedan funcionar las oficinas de la Agencia del Paisaje y Patrimonio (APP). En cuanto al restaurante, este se ha convertido en una especie de hito urbano, por esto se propone que continúe con su funcionamiento, pero que se acoja a los cambios de fachada y mejoramiento de su interior, esto con la ayuda de un ente privado.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín



Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: largo plazo
Gestión: pública.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

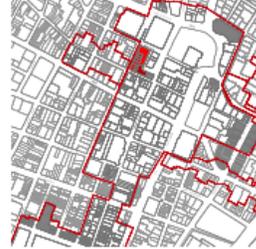
Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP

7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - Recuperación urbana del Templo de la Veracruz

Localización

Manzana 1019057. Carrera 50 Nº 63 - 90



Características Actuales y Propuesta

Construida en 1682, reparada en 1809 para quedar como la conocemos hoy y restaurada recientemente por la Fundación Ferrocarril de Antioquia, esta iglesia de estilo colonial se ha convertido en un importante hito dentro de la ciudad, así como una referente de nuestra historia, pues, esta iglesia junto con La Candelaria son testigos del proceso de colonización y conquista.

En 1931 el sector adquirió un estatus cultural y de cierto prestigio con la llegada del Palacio Municipal al sector. Esta vocación fue complementada con la llegada del Museo Zaza a la Casa de la Moneda, contiguo a la Iglesia en los cincuentas. Sin embargo, para esta época ya se había iniciado el declive de Guayaquil que llevó al deterioro del corredor de Carabobo; declive que se acentúa a finales de los sesenta con el cierre del mercado y termina por diseminar la producción y las ventas informales en el Centro. Así, las casas de esta manzana se han convertido en tabernas, prostíbulos y residencias ocasionales para quienes frecuentan esta zona; esta situación entra en profundo conflicto con la presencia religiosa de la Iglesia y los brotes culturales que insisten en permanecer en esta zona.

Por esto se propone la recuperación de esta vocación cultural por medio de un trabajo en las fachadas de toda la manzana, eliminación de publicidad y parosoles y una rehabilitación funcional de las edificaciones. Se propone conservar el Hotel Channel y la antigua Casa de la Moneda, las demás edificaciones deberán tomar actividades culturales y espacios para el desarrollo de nuevos talentos. Lugares donde grupos de jóvenes artistas o diseñadores puedan vivir con muy buenas condiciones de habitabilidad, tener sus talleres y vender sus productos. También sería posible tener residencias estudiantiles.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín



Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: largo plazo.
Gestión: público-privada.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP

Localización

Manzanas 1018020, 1018021.



Características Actuales y Propuesta

En el año de 1800 la calle de Barbacoa llegó a ser la más larga de lo que hoy es Medellín. Actualmente el sector está conformado por dos manzanas que conservan en mal estado algunas de las casas que dieron origen a la construcción del Parque Bolívar; los cuales cuentan con una declaratoria arquitectónica y uno integra. Dicha declaratoria ayuda a proteger la edificación y evitar a futuro su desaparición. Por esto, se propone un proyecto que permita recuperar el sector, no solo la infraestructura, sino también las dinámicas que allí ocurren, ya que Barbacoa a lo largo de la historia a sido invadido por expendios de droga, lo que ha expulsado a la ciudadanía de allí y lo ha convertido en una barrera dentro del Centro de la ciudad.

Para esto es necesario recuperar y mantener en pie los bienes declarados, dar limpieza a sus fachadas y regular la publicidad que en ella sea expuesta. Además se propone el crecimiento de las demás edificaciones sin declaratoria; con una altura en algunos casos de hasta 4 pisos sin superar en más de dos pisos los bienes arquitectónicos y en un piso los bienes integrales, para incentivar en estos nuevos desarrollos los usos residenciales, que permitan dinamizar el sector por medio de la presencia de población permanente en el sector. Además conservar algunos comercios que sirvan para abastecer la vivienda, teniendo una regulación para las fachadas y evitando el deterioro de la edificación.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: mediano plazo.
Gestión: público
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación- Secretaría de Cultura Ciudadana- Agencia del Palzaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP



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

VALORACIÓN DE NUEVOS BICM

Objetivo

Emprender las acciones necesarias para valorar los actuales candidatos a Bienes de interés municipal - LICBIC, con el fin de realizar la declaratoria definitiva a BICM.

Programas

* 8. Valoración y declaratoria de inmuebles como BICM

Objetivo: Realizar los estudios de valoración necesarios para justificar y definir los atributos que se les deben conferir a los LICBIC para alcanzar la declaratoria de BICM.

Proyectos:

- **8.1. Candidatos a BICM de los corredores urbanos.** Valoración de LICBIC localizados en los corredores urbanos. *Corto plazo.*
- **8.2. Candidatos a BICM en inmediaciones del centro tradicional.** Valoración de LICBIC localizados en la subzona Centro Tradicional. *Corto plazo.*

1.1.1.1.2 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE INSTITUCIONAL

Está constituido por las acciones para el fortalecimiento institucional y a la conformación y consolidación de un modelo de gestión financiero para la sostenibilidad y puesta en marcha de los proyectos estratégicos espaciales dispuestos para los sectores de conservación.

- **PROGRAMAS**

- **9. Fortalecimiento para la gestión, regulación y manejo de los sectores de conservación**

Objetivo: Fortalecer el liderazgo desde el sector público en las acciones para el manejo del patrimonio de tal forma que su puesta en valor permita ejercer una gestión más eficiente para generar políticas y directrices más claras para regular, controlar y proporcionar recursos económicos que garanticen la sostenibilidad de los inmuebles así como la puesta en marcha de los proyectos estratégicos para su revitalización.

Proyectos:

- **9.1. La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.** Conformación y fortalecimiento institucional del equipo técnico de la APP en asocio con DAP. *Corto plazo.*
- **9.2. De Medellín para Colombia. Modelo de gestión del patrimonio.** Consolidar el modelo de gestión en alianza DAP - APP - MinCultura. *Mediano plazo.*
- **9.3. Comité de Paisaje y Patrimonio de Medellín.** Creación de consejo asesor para temas de patrimonio y paisaje con diferentes entidades involucradas. *Corto plazo.*

- **10. Gestión y manejo de recursos financieros para incentivar la conservación mediante el desarrollo de proyectos estratégicos**

Objetivo: garantizar la viabilidad económica y financiera del PEMP mediante la combinación de una serie de estrategias financieras que garanticen su implementación en el tiempo, dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución, mejoramiento y mantenimiento de las inmuebles localizados en los sectores de conservación.

Proyectos:

- **10.1. Conserva tu patrimonio.** Incentivos, estímulos y beneficios para la conservación de los BIC. *Corto plazo.*
- **10.2. Fondo para el Patrimonio de Medellín.** Modelo de gestión financiera para la obtención de recursos. *Mediano plazo.*
- **10.3. Promoción de la inversión privada.** Plan de inversión para fomentar y estimular la inversión privada en los sectores patrimoniales. *Corto plazo.*

PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE DE COMUNICACIÓN CULTURAL

Está constituido por las acciones para la divulgación, aprovechamiento y disfrute de nuestro patrimonio:

- **DIVULGAR EL PATRIMONIO CULTURAL**

- **Objetivo**

Definir una ruta de divulgación de bienes patrimoniales apoyados en medios de comunicación masivos y alternativos, para promover procesos pedagógicos de apropiación y protección del patrimonio como eje transversal de procesos de memoria cultural y de ciudad para que sean apropiados por actores protagonistas del patrimonio asociados a los sectores de conservación.

- **Programas**

- * **11. Activar los canales de comunicación para la divulgación y disfrute de nuestro patrimonio**

Objetivo: Integrar la línea del patrimonio como un elemento fundamental y relevante dentro de los procesos sociales, territoriales y culturales que se desarrollen en el municipio, para garantizar la apropiación del patrimonio cultural.

Proyectos:

- **11.1. Centro de todos y para todos.** Nuestro Patrimonio debe ser divulgado. *Corto plazo.*
- **11.2. Formación para conocer sobre nuestro patrimonio.** Capacitación en temas de patrimonio dirigido a ciudadanos. *Corto plazo.*
- **11.3. Nuestro patrimonio orgullo de ciudad e identidad cultural.** Creación de la imagen de la ciudad a través del patrimonio. *Corto plazo.*
- **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 plazo.*

- **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Responsable del manejo de los sectores de conservación delimitados por el PEMP del Centro Tradicional, así como de los demás componentes que hacen parte del subsistema de patrimonio inmueble que se encuentran por fuera de esta delimitación. Además, deberá cumplir con las siguientes obligaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y en su decreto reglamentario 763 de 2009:

1. Conservar los siguientes sectores de conservación:

- Sector de conservación No. 1: **Barrio Prado Z3_C1_1:**
Área afectada 1.1 y su zona de influencia 1.1 y 1.2.
- Sector de conservación No. 2: **Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11; Z3_C3_12:**
Área afectada 2.1 y su zona de influencia 2.1 y 2.2.

2. Cumplir con las directrices incluidas y establecidas en el presente PEMP encaminadas hacia la protección y revitalización de los sectores de conservación delimitados como piezas estratégicas de ciudad.

- **GESTIÓN INSTITUCIONAL. AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS**

- **Naturaleza Jurídica**

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, es una Unidad Administrativa Especial del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, adscrita a la Vice alcaldía de Planeación y Gestión Territorial.

○ Misión

Impulsar el desarrollo del Municipio de Medellín y la eficiencia de los servicios públicos que brinda a la ciudadanía, a través de:

- Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público, colectivo y privado, para la puesta en valor del paisaje urbano y el patrimonio, a fin de mejorar la identidad de la ciudad.
- Fomentar la sana mezcla de usos en el espacio público para contribuir al incremento de la calidad espacial, mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores y atraer la inversión pública y privada a la ciudad, enfocado a inversores, comerciantes, turistas, entre otros.
- Promocionar, gestionar, evaluar y estructurar proyectos de inversión y desarrollo del paisaje urbano y el patrimonio, fomentando la participación, cooperación y coordinación de los sectores público y privado, entre otras modalidades.

○ Visión

Para el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, consolidarse como la Agencia líder en la promoción, desarrollo y gestión de proyectos de alto impacto socioeconómico, para la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo, y para la vinculación de capitales del sector privado; y como el enlace técnico especializado entre las instancias públicas y privadas, para la estructuración de proyectos estratégicos.

○ Objeto

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas, tendrá por objeto gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, equipamientos colectivos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público.

○ Funciones

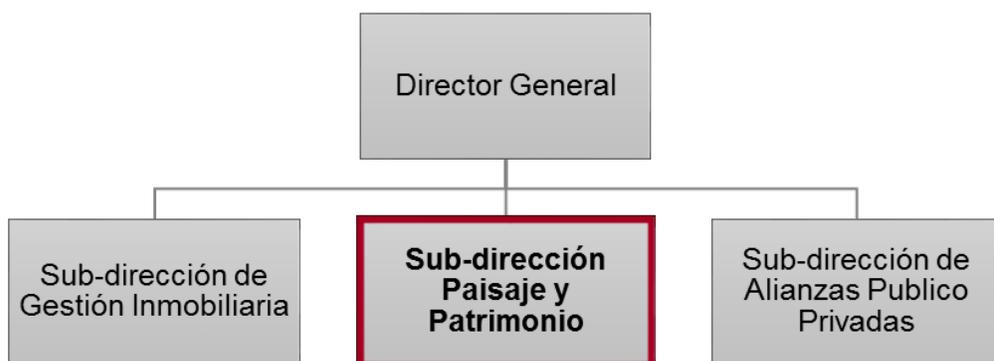
- Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación continua del paisaje, el patrimonio, los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, con el fin de mejorar la calidad espacial y de habitabilidad de la ciudad y consolidación de la misma como destino turístico y de negocios.
- Liderar y/o formular, planificar y gestionar los proyectos enfocados a la cualificación continua del paisaje, el patrimonio, los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales, que hacen parte del Sistema público y colectivo y privado.
- Gestionar los proyectos ambientales, paisajísticos, patrimoniales, urbanísticos y arquitectónicos, de conformidad con los manuales de Diseño y Construcción del Espacio Público, Silvicultura, Protocolos de Construcción Sostenible y Ambientales urbanísticos – PAU–, la norma de sismo resistencia y otros existentes que sean de su competencia.
- Realizar la gestión de los recursos de forma planificada y sistémica para garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo y privado.

○ Estructura

La estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas, será:

1. Consejo Directivo
2. Director General
3. Subdirección de Gestión del Paisaje y el Patrimonio
4. Subdirección de Gestión Inmobiliaria
5. Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas –APP–

Gráfico 237 – Estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas.



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

▪ **SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO.**

Son funciones:

1. Realizar el reconocimiento del territorio y de la realidad histórico-social, patrimonial y urbanística para detectar nuevas líneas de trabajo.
2. Establecer metodología y criterios técnicos para el desarrollo de actuaciones específicas de intervención en el paisaje y el patrimonio.
3. Gestionar la reglamentación Municipal del Paisaje Urbano y patrimonio de Medellín.
4. Realizar la Coordinación interna del grupo técnico y en relación con otras entidades públicas.
5. Coordinar la creación de instrumentos para gestionar el paisaje y patrimonio y/o implementar los ya existentes.
6. Realizar estudios de planificación, ordenamiento e intervención del paisaje y el patrimonio.
7. Crear programas de fomento a la rehabilitación y regularización del paisaje y patrimonio.
8. Coordinar las actuaciones de todas las instancias que intervienen en la preservación y mejora del paisaje urbano y el patrimonio. Coordinar la inversión de los recursos provenientes de los instrumentos de gestión, para el mantenimiento, sostenimiento y la puesta en valor del paisaje y el patrimonio y para la auto-sostenibilidad de la Agencia.
9. Proponer a la Administración Municipal las normativas orientadas a la protección mejora y regulación de usos del paisaje urbano.

10. Coordinar en el manejo de los BIC, los entes territoriales y demás entidades de los niveles departamental y municipal encargados del manejo e intervención del patrimonio en función de su puesta en valor.
11. Desarrollar las actividades de gestión ante el Ministerio de Cultura de los Planes Especiales de manejo y protección de los BIC Nacionales o Municipales ya formulados o por formular para adoptar las medidas desde el manejo físico-técnico, administrativo y financiero desarrollado para tal fin.
12. Estudiar y autorizar las intervenciones sobre los BIC Municipales y colindantes que se soliciten, además de emprender las gestiones necesarias ante el Ministerio de Cultura para la aprobación en los BIC Nacionales y zonas de influencia.
13. Implementar los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio con las medidas necesarias para la regulación y el manejo físico-técnico, administrativo y financiero en los BIC nacionales y municipales ya formulados y adoptados.
14. Gestionar, elaborar y adoptar la formulación de los Planes de Manejo y Protección - PEMP, orientados a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes interés cultural- BIC de nivel nacional y municipal que requieran formularse.
15. Gestionar-y actualizar el listado de BIC Municipales y el listado de candidatos a BICM - LICBIC.
16. Administrar el patrimonio urbano y arquitectónico de la ciudad en el que se propongan proyectos estratégicos para la recuperación de los BIC Nacionales y Municipales y sus espacios públicos colindantes.
17. Asesorar a personas e instituciones públicas y privadas en materia de identificación, valoración, protección, conservación e intervención del paisaje y el patrimonio de Medellín, así como en la formulación de Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP cuando se requiera.
18. Orientar y coordinar el conjunto de acciones político - administrativas y de planificación, con miras a recuperar el paisaje y proteger las áreas urbanas y rurales de los inmuebles considerados patrimonio histórico y cultural del Municipio de Medellín en el proceso de desarrollo y transformación del territorio.
19. Realizar programas de divulgación, campañas de difusión, promoción y pedagogía ciudadana del paisaje y el patrimonio de Medellín.

○ Instancia de decisión

1. Toda intervención que se pretenda efectuar en inmuebles valorados localizados en las áreas afectadas y/o zonas de influencia de los sectores de conservación, deberán realizarse con base en las normas urbanísticas específicas establecidas en el presente PEMP para los niveles permitidos de intervención 1, 2 y 3.
2. Para cualquier proyecto o propuesta integral de actuación que se pretenda efectuar sobre inmuebles patrimoniales localizados en los sectores de conservación, bien sea en áreas afectadas o zonas de influencia, 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas en asocio con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
Procede de igual manera, para proyectos de obra nueva o nuevos desarrollos urbanísticos que se encuentren insertos dentro de los sectores de conservación.
3. 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.

8.5.1.12 ESTRATEGIA INSTITUCIONAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL

Para la implementación y adopción del presente PEMP, se busca que con la creación y puesta en marcha de la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, sea el ente gestor para 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.

1. Se pretende que esta entidad gestora, además, maneje y administre los recursos económicos producto de los instrumentos financieros y técnicos creados por el POT, así como propiciar la participación de inversores tanto públicos como privados para capitalizar los procesos de revitalización de los sectores patrimoniales.

2. Que se establezca un ciclo de proyectos al interior de la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas en asocio con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que permita realizar un seguimiento eficaz a los programas y proyectos, con el fin de reconocer las fallas en la ejecución y emprender los ajustes correctivos necesarios y retroalimentar las fases de planeación y gestión. Para ello, son base en la programación de actividades, objetivos y metas trazadas, se debe elaborar un sistema de indicadores de seguimiento que permitan medir el avance del proyecto e introducir los correctivos oportunamente.

3. Desarrollar un proceso de capacitación sobre el alcance, etapas y componentes del PEMP, así como de los aspectos institucionales, financieros y de gestión urbanística que implica, para cada una de las instancias y entidades identifiquen sus funciones y responsabilidades en el desarrollo del mismo y establezcan los procedimientos y mecanismos que sean pertinentes.

4. Crear un Consejo Asesor de Patrimonio Cultural, compuesto por la entidades públicas competentes e involucradas en el manejo, regulación y gestión del patrimonio, como: el Departamento Administrativo de Planeación, la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, la Secretaria de Cultura Ciudadana, el 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 definidos por el PEMP, 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.

1.5.1.10.1 ASPECTOS FINANCIEROS

▪ RECURSOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Si bien se ha avanzado en la aplicación de diferentes beneficios económicos y tributarios a los predios afectados con tratamientos de conservación patrimonial en Medellín, aún falta la aplicación de instrumentos financiación que garanticen recursos económicos para el mantenimiento y la conservación en el tiempo de los diferentes inmuebles localizados en este tratamiento.

Entender el problema de la conservación, no desde la lógica patrimonialista sino desde el sentido de las afectaciones derivadas de un tratamiento urbano (conservación patrimonial, arquitectónica o urbana y conservación ambiental) implica nociones como las de cargas y beneficios, entre otras que deben ser dimensionadas por los planificadores de la ciudad.

El alto costo, la falta de incentivos económicos para la conservación de los inmuebles patrimoniales en Medellín ha incidido en la creciente subutilización y desocupación de los predios de conservación patrimonial, a la cual siguen el deterioro y la demolición, ya evidentes en lotes vacantes, a veces reutilizados como parqueaderos, bodegas o talleres, evidentes en el ámbito del PEMP.

Los predios desocupados al interior del barrio Prado indican que el deterioro de los bordes puede estar extendiéndose hacia el centro. De este avance del deterioro también son representativas las residencias que se convierten en inquilinatos, fundaciones, centros para atender a personas en situación de calle y el aumento de actividades que afectan la calidad ambiental, aprovechando las dificultades de mantenimiento de los inmuebles y las debilidades del control urbanístico.

Toda esta diversificación de usos en los bienes patrimoniales ha respondido a la lógica de buscarle un aprovechamiento económico a estos bienes inmuebles. Algunas de inmuebles de gran tamaño en el Barrio Prado y en el centro se encuentran en abandono y deterioro. Otras, por el contrario, han sido ocupadas por fundaciones, clínicas especializadas y en gran mayoría por centros geriátricos públicos y privados, quienes aprovechan el gran espacio que estas construcciones ofrecen para poner en funcionamiento este tipo de entidades y aportar al mantenimiento de interiores y fachadas no siempre conservando sus características originales de diseño y construcción.

En los últimos años las intervenciones que se han hecho a bienes patrimoniales han sido reducidas. Por ser propiedades del Municipio se hacen intervenciones directas como ocurrió con la Casa Barrientos o con los edificios Vásquez y Carré y actualmente la antigua fonda el Jordán, y por convenios celebrados con el Ministerio de Cultura se han intervenido algunos otros inmuebles como la cúpula de la iglesia de San Antonio, el templo de la Veracruz y Catedral Metropolitana.

Existen otros problemas asociados al deterioro de los inmuebles patrimoniales como la falta de control del espacio público, se ha fomentado la ocupación inadecuada del espacio público en forma de parqueaderos o de mesas y sillas en andenes, antejardines y zonas verdes. Por lo que se hace urgente una estrategia integral para controlar el uso adecuado del espacio público por parte de la administración municipal.

Con el fin de atender estas problemáticas el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado mediante el decreto 48 de 2014, formuló una serie de instrumentos de financiación. La aplicación de estos instrumentos servirá para generar recursos económicos que permitirán financiar los proyectos y las obras de urbanismo necesarias para cumplir con los objetivos del POT.

En la formulación del nuevo POT se evidenció la importancia de poner en práctica los instrumentos financiación que permitan generar modelos de compensación para el tratamiento de conservación patrimonial, y los beneficios tributarios, que eximen del pago de impuesto predial a los propietarios de inmuebles de conservación y reducen las tarifas de servicios públicos a estratos 1 y 2, para equiparar los costos que implica la conservación de estos bienes, para incentivar a los propietarios y al sector privado a invertir en estos bienes.

En el capítulo IV del Nuevo POT, en el subsistema de financiación presenta instrumentos como la Transferencia y Venta de Derechos adicionales de construcción y desarrollo con el objetivo de generar recursos que permitan entre otros, la adquisición del borde urbano-rural y, la compensación de los bienes de interés patrimonial. Igualmente en este capítulo se formuló

otros instrumentos que pueden generar recursos económicos, igualmente importantes para el PEMP, como la participación en Plusvalías, cesiones urbanísticas, el aprovechamiento del espacio público y los beneficios tributarios.

Con el fin de definir estrategias que permitan viabilizar en el tiempo la financiación del Plan Especial de Manejo y Protección para el Centro tradicional de Medellín, a continuación se analizarán los diferentes instrumentos de financiación que se aprobaron con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

8.5.1.13 RECURSOS ECONÓMICOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Para garantizar la viabilidad económica y financiera del PEMP es importante la combinación de una serie de estrategias que garanticen su implementación en el tiempo. Para lograr esto es trascendental el uso de diferentes instrumentos de financiación del plan de Ordenamiento Territorial y gestiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento y el mantenimiento de los inmuebles localizados en los sectores de conservación delimitados en el presente PEMP, con miras a materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial.

El subsistema de financiación del POT establece instrumentos para la financiación de los proyectos asociados a los sistemas físicos espaciales, buscando el equilibrio, mediante la identificación de formas posibles de movilización de recursos, al interior de los instrumentos de planificación complementaria, como Macroproyectos, planes parciales, y demás instrumentos de planificación complementaria, como es en este caso.

A continuación se formulan las estrategias anteriormente mencionadas, dirigidas a garantizar recursos económicos para la viabilizarlo financieramente.

8.5.1.14 INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN

Para la Administración Municipal es importante garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia. Para responder con este objetivo, el Plan de Ordenamiento Territorial estipuló que serían objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los propietarios de predios privados en tratamiento de Conservación Nivel 1 (C1) y Nivel 3 (C3) y los BIC declarados que no se encuentren dentro de estos tratamientos.

Estos niveles de conservación hacen referencia a las especificidades propias de la declaratoria de conservación patrimonial y sus limitaciones en términos de aprovechamientos urbanísticos, causadas por la declaratoria en sí.

En el caso del tratamiento de Conservación nivel 1 (C1), Barrio Prado, y de Conservación nivel 3 (C3) BIC nacionales y sus zonas de influencia en los cuales las restricciones de aprovechamientos urbanísticos de los inmuebles varían dependiendo de su localización con respecto al BIC.

Para los predios de Conservación nivel 1 (C1) y 3 (C3) y a todos los BIC declarados, el POT estipuló para los propietarios de estos predios una compensación en una proporción no menor

al 20% del valor total de los derechos adicionales y el resto serán mantenidos en una fiducia o cuenta específica del instrumento de financiación, para el mantenimiento de los inmuebles y las zonas de influencia.

- **RECURSOS ECONÓMICOS RECAUDADOS POR LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO**

Una vez se calcule por el modelo urbano el potencial trasferible de cada inmueble involucrado en el ámbito de planificación del PEMP y se apruebe la reglamentación específica del instrumento, los recursos económicos provenientes de la transferencia de derechos de construcción, se recaudarán en una cuenta y/o sub-cuenta que permita la administración y los pagos correspondientes.

Los recursos provenientes de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, facturada antes por la Secretaria de Hacienda de acuerdo con la reglamentación específica, ingresarán a la cuenta y/o sub-cuenta del instrumento. Esto permitirá al ordenador de pagos, en este caso, al Consejo Direccionamiento Estratégico del POT, tener control de los recursos económicos para el pago tanto de las compensaciones a los propietarios, como para el mantenimiento y sostenibilidad de los inmuebles.

Igualmente, mediante los rendimientos financieros que genere los recursos recaudados de este instrumento financiación se podrán utilizarán para: Costear gastos de administración y funcionamiento del instrumento y posibilitar el incremento del capital destinado para el desarrollo de los programas y proyectos estratégicos formulados por el presente PEMP.

- **RECURSOS ECONÓMICOS RECAUDADOS DE LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

Otro instrumento financiero que garantizará recursos para la implementación del PEMP, son los provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo. Según lo estipulado en POT, los recursos se priorizarán según el tipo de derecho adicional vendido. Para ello, actualmente se encuentra en trámite la elaboración y posterior reglamentación específica para su adopción e implementación futura.

- **CRITERIOS GENERALES DESDE EL PEMP PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE AFECTACION PARA LA COMPENSACION POR TRANSFERENCIAS Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

El Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP es un instrumento de planificación complementaria en el cual se establecen las condiciones normativas diferenciales para definir la afectación de cada uno de los inmuebles de carácter patrimonial y colindantes que se encuentran localizados en los polígonos de conservación C1 y C3, determinados por el POT.

Para ello, el PEMP re-delimita al interior de los polígonos de tratamiento de conservación C1 y C3, áreas afectadas, que son las zonas donde se concentran la mayor cantidad de inmuebles

de carácter patrimonial y que debe preservarse bajo condiciones normativas específicas, y 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 a su vez, permitirá definir el nivel de afectación de los predios a su interior, es decir sobre las áreas afectadas las condiciones normativas serán más limitadas en aras de conservar, mientras que en las zonas de influencia 1 se permitirán desarrollos urbanísticos más amplios.

Así mismo, se establece que 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.

Es entonces que el PEMP determina:

Que serán sujetos a compensar por transferencia y venta de derechos de construcción:

Los predios localizados dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia 1, delimitadas por el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.

Los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a ellos, que se encuentran afectados para desarrollarse urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos, definidos por las condiciones normativas diferenciadas en cada polígono de tratamiento.

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.

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 descendente (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 a 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 urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos en cada polígono de tratamiento.

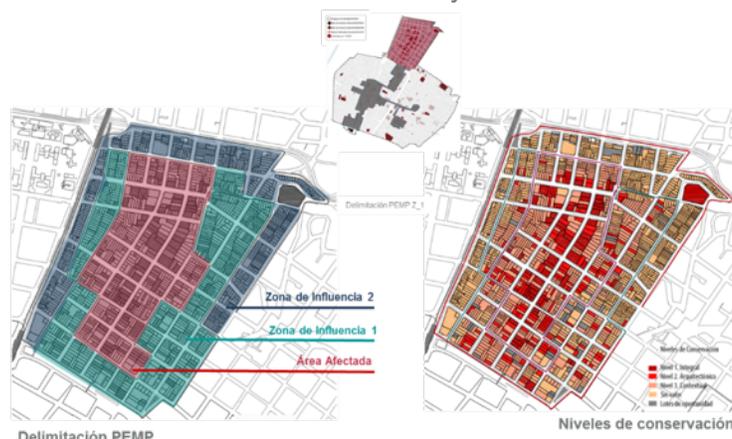
Los que se encuentran por encima de los límites de aprovechamientos y ocupaciones permitidas en cada una de las áreas afectadas y/o zonas de influencia 1, definidas para efectos del PEMP.

Parágrafo: Para efectos de la priorización y el cálculo de metros cuadrados potenciales a compensar para transferencia y venta 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 decreto y/o acto administrativo que lo reglamente expedida por la administración municipal.

- **ALTURAS VARIABLES PARA EL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL SEGÚN DELIMITACIÓN POR SECTORES DE CONSERVACION:**

Sector de conservación No. 1: Z3_C1_1_Prado:

Gráfico 238 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Prado.



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

El pago de transferencia depende de la delimitación establecida para cada una de las zonas que componen el PEMP y los niveles de intervención que se fijaron y explicaron al inicio del presente documento, ellos se definen por su grado de importancia o representatividad para la ciudad, para ello se define que la compensación aplica en los siguientes predios de la siguiente manera:

Gráfico 239 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Prado

Zona 1_Barrío Prado (BIC Municipal) Z3_C1_1



TOTAL BIC NIVEL 1	55
TOTAL BIC NIVEL 2	108
TOTAL BIC NIVEL 3	276
TOTAL BIC PRADO AA	439

TOTAL BIC NIVEL 1	13
TOTAL BIC NIVEL 2	59
TOTAL BIC NIVEL 3	232
TOTAL BIC PRADO ZI1	304

TOTAL BIC PRADO AA	439
TOTAL BIC PRADO ZI1	304
TOTAL BIC Z3_C1	743

Áreas que aplicarían transferencias Z3_C1_1

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

Priorización de predios para pago de transferencias

La priorización aplica de forma distinta para cada uno de los dos sectores de conservación anteriormente mencionados y el pago se efectuará de conformidad con la siguiente priorización:

Gráfico 240 – Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias y venta de derechos de construcción. Prado

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

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP.

ETAPA 1.1. Los predios niveles 1 integrales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 414. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.
 Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP.
 ETAPA 1.1. Los predios niveles 1 integrales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 415. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.

Nivel_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010090018	CR 050 059 071	Edificación Barrio Prado
10010100006	CR 050 059 006	Edificación Barrio Prado
10010100007	CR 050 059 022	Edificación Barrio Prado
10010100008	CR 050 059 032	Edificación Barrio Prado
10010100018	CR 049 059 043	Edificación Barrio Prado
10010170008	CR 050 060 044	Edificación Barrio Prado
10010170009	CR 050 060 062	Edificación Barrio Prado
10010220013	CR 050 C 061 080	Edificación Barrio Prado
10010220024	CR 050 A 061 063	Edificación Barrio Prado
10010230001	CR 050 061 007	Edificación Barrio Prado
10010230003	CL 061 050 026	Edificación Barrio Prado
10010230004	CL 061 050 034	Edificación Barrio Prado
10010230007	CL 061 050 078	Edificación Barrio Prado
10010230015	CL 062 050 063	Edificación Barrio Prado
10010230017	CR 050 061 085	Edificación Barrio Prado
10010230019	CR 050 061 043	Edificación Barrio Prado

Nivel_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010230020	CR 050 061 027	Edificación Barrio Prado
10010230021	CR 050 061 019	Edificación Barrio Prado
10010240009	CR 050 061 006	Edificación Barrio Prado
10010240012	CR 050 061 034	Edificación Barrio Prado
10010310001	CR 049 062 001	Edificación Barrio Prado
10010310003	CL 062 049 030	Edificación Barrio Prado
10010320001	CR 050 062 005	Edificación Barrio Prado
10010320015	CR 050 062 063	Edificación Barrio Prado
10010320016	CR 050 062 045	Edificación Barrio Prado
10010330002	CL 062 050 A 028	Edificación Barrio Prado
10010330006	CR 050 C 062 006	Edificación Barrio Prado
10010360022	CR 050 A 063 111	Edificación Barrio Prado
10010360023	CR 050 A 063 079	Edificación Barrio Prado
10010370011	CR 050 A 063 096	Edificación Barrio Prado
10010370013	CL 064 050 067	Edificación Barrio Prado
10010370019	CR 050 063 059	Edificación Barrio Prado
10010370020	CR 050 063 029	Edificación Barrio Prado
10010380001	CL 063 049 008	Edificación Barrio Prado
10010380003	CL 063 049 032	Edificación Barrio Prado
10010380006	CR 050 063 070	Edificación Barrio Prado
10010380007	CR 050 063 078	Edificación Barrio Prado
10010380008	CR 050 063 096	Edificación Barrio Prado
10010380011	CR 050 063 162	Edificación Barrio Prado
10010460004	CL 064 049 028	Edificación Barrio Prado
10010460005	CR 050 064 026	Edificación Barrio Prado
10010460006	CR 050 064 038	Edificación Barrio Prado
10010460007	CR 050 064 044	Edificación Barrio Prado
10010460008	CR 050 064 066	Edificación Barrio Prado
10010470004	CR 050 A 064 012	Edificación Barrio Prado
10010470008	CR 050 064 067	Edificación Barrio Prado
10010470009	CR 050 064 045	Edificación Barrio Prado
10010470011	CR 050 064 031	Edificación Barrio Prado
10010480001	CR 050 A 064 009	Edificación Barrio Prado
10010480008	CR 050 C 064 018	Edificación Barrio Prado
10010480011	CL 065 050 A 085	Edificación Barrio Prado
10010550003	CL 065 050 050	Edificación Barrio Prado

Nivel_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010560001	CL 065 049 004	Edificación Barrio Prado
10010560002	CL 065 049 020	Edificación Barrio Prado
10010560023	CR 049 065 027	Edificación Barrio Prado

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

Tabla 416. Listado de BIC Nivel 1 integrales en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 1.1.

N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010020001	CR 048 058 011	Edificación Barrio Prado
10010120009	CL 060 047 015	Edificación Barrio Prado
10010120010	CR 047 059 075	Edificación Barrio Prado
10010130006	CR 047 059 042	Edificación Barrio Prado
10010340024	CL 064 050 C 009	Edificación Barrio Prado
10010400006	CL 063 047 042	Edificación Barrio Prado
10010490001	CR 050 C 064 005	Edificación Barrio Prado
10010120009	CL 060 047 015	Edificación Barrio Prado
10010120010	CR 047 059 075	Edificación Barrio Prado
10010130012	CR 046 059 041	Edificación Barrio Prado
10010340024	CL 064 050 C 009	Edificación Barrio Prado
10010400006	CL 063 047 042	Edificación Barrio Prado
10010490001	CR 050 C 064 005	Edificación Barrio Prado

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

ETAPA 2.1. Los predios niveles 2 arquitectónicos que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 417. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en área afectada. Predios a compensar Etapa 2.1.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090001	CR 050 059 013
Edificación Barrio Prado	10010090008	CR 050 A 059 030
Edificación Barrio Prado	10010090019	CR 050 059 059
Edificación Barrio Prado	10010090021	CR 050 059 027
Edificación Barrio Prado	10010100005	CL 059 049 042
Edificación Barrio Prado	10010100012	CR 050 059 072
Edificación Barrio Prado	10010100016	CR 049 059 063
Edificación Barrio Prado	10010110004	CR 049 059 038
Edificación Barrio Prado	10010110005	CR 049 059 052
Edificación Barrio Prado	10010110006	CR 049 059 058

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010110007	CR 049 059 070
Edificación Barrio Prado	10010110008	CR 048 059 073
Edificación Barrio Prado	10010170006	CR 050 060 022
Edificación Barrio Prado	10010170007	CR 050 060 034
Edificación Barrio Prado	10010170013	CR 049 060 061
Edificación Barrio Prado	10010170014	CR 049 060 057
Edificación Barrio Prado	10010170015	CR 049 060 053
Edificación Barrio Prado	10010170016	CR 049 060 045
Edificación Barrio Prado	10010170017	CR 049 060 037
Edificación Barrio Prado	10010170018	CR 049 060 029
Edificación Barrio Prado	10010170019	CR 049 060 021
Edificación Barrio Prado	10010170020	CL 060 049 074
Edificación Barrio Prado	10010170021	CR 050 060 006
Edificación Barrio Prado	10010180001	CR 050 060 009
Edificación Barrio Prado	10010180002	CL 060 050 016
Edificación Barrio Prado	10010180003	CL 060 050 024
Edificación Barrio Prado	10010180013	CR 050 060 043
Edificación Barrio Prado	10010180014	CR 050 060 039
Edificación Barrio Prado	10010220003	CL 061 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010220005	CR 050 C 061 002
Edificación Barrio Prado	10010220007	CR 050 C 061 022
Edificación Barrio Prado	10010220008	CR 050 C 061 036
Edificación Barrio Prado	10010220020	CR 050 A 061 033
Edificación Barrio Prado	10010220021	CR 050 A 061 023
Edificación Barrio Prado	10010230002	CL 061 050 016
Edificación Barrio Prado	10010230005	CL 061 050 046
Edificación Barrio Prado	10010230006	CL 061 050 056
Edificación Barrio Prado	10010230008	CR 050 A 061 016
Edificación Barrio Prado	10010230011	CR 050 A 061 040
Edificación Barrio Prado	10010230013	CR 050 A 061 060
Edificación Barrio Prado	10010230014	CR 050 A 061 070
Edificación Barrio Prado	10010240004	CL 061 049 030
Edificación Barrio Prado	10010240008	CL 061 049 058
Edificación Barrio Prado	10010240010	CR 050 061 012
Edificación Barrio Prado	10010240011	CR 050 061 024
Edificación Barrio Prado	10010240013	CR 050 061 048

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010240017	CL 062 049 057
Edificación Barrio Prado	10010240022	CL 062 049 005
Edificación Barrio Prado	10010300005	CR 049 062 020
Edificación Barrio Prado	10010300006	CR 049 062 026
Edificación Barrio Prado	10010300007	CR 049 062 042
Edificación Barrio Prado	10010300008	CR 049 062 050
Edificación Barrio Prado	10010300010	CL 063 048 035
Edificación Barrio Prado	10010310002	CL 062 049 016
Edificación Barrio Prado	10010310008	CR 050 062 020
Edificación Barrio Prado	10010310009	CR 050 062 024
Edificación Barrio Prado	10010310011	CR 050 062 046
Edificación Barrio Prado	10010310012	CR 050 062 058
Edificación Barrio Prado	10010310013	CR 050 062 064
Edificación Barrio Prado	10010310023	CR 049 062 029
Edificación Barrio Prado	10010320002	CL 062 050 034
Edificación Barrio Prado	10010320003	CL 062 050 044
Edificación Barrio Prado	10010320012	CL 063 050 061
Edificación Barrio Prado	10010330013	CR 050 C 062 056
Edificación Barrio Prado	10010330022	CL 063 050 A 005
Edificación Barrio Prado	10010360001	CR 050 A 063 003
Edificación Barrio Prado	10010360002	CL 063 050 A 028
Edificación Barrio Prado	10010370001	CR 050 063 003
Edificación Barrio Prado	10010370004	CL 063 050 062
Edificación Barrio Prado	10010370007	CR 050 A 063 034
Edificación Barrio Prado	10010370008	CR 050 A 063 056
Edificación Barrio Prado	10010370010	CR 050 A 063 080
Edificación Barrio Prado	10010370012	CR 050 A 063 100
Edificación Barrio Prado	10010370015	CL 064 050 017
Edificación Barrio Prado	10010370018	CR 050 063 081
Edificación Barrio Prado	10010370021	CR 050 063 019
Edificación Barrio Prado	10010380002	CL 063 049 024
Edificación Barrio Prado	10010380009	CR 050 063 116
Edificación Barrio Prado	10010380010	CR 050 063 136
Edificación Barrio Prado	10010390003	CL 063 048 020
Edificación Barrio Prado	10010390005	CR 049 063 010
Edificación Barrio Prado	10010390006	CR 049 063 022
Edificación Barrio Prado	10010390016	CL 063 A 048 001
Edificación Barrio Prado	10010390017	CR 048 063 061

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010390020	CR 048 063 031
Edificación Barrio Prado	10010390021	CR 048 063 021
Edificación Barrio Prado	10010470001	CR 050 064 015
Edificación Barrio Prado	10010470002	CL 064 050 030
Edificación Barrio Prado	10010470005	CR 050 A 064 024
Edificación Barrio Prado	10010480003	CL 064 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010480012	CL 065 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010480013	CL 065 050 A 061
Edificación Barrio Prado	10010480014	CL 065 050 A 049
Edificación Barrio Prado	10010480015	CL 065 050 A 041
Edificación Barrio Prado	10010530001	CL 065 050 B 002
Edificación Barrio Prado	10010530011	CR 050 C 065 058
Edificación Barrio Prado	10010540001	CR 050 A 065 001
Edificación Barrio Prado	10010540002	CL 065 050 A 010
Edificación Barrio Prado	10010540003	CL 065 050 A 016
Edificación Barrio Prado	10010540005	CL 065 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010540006	CR 050 B 065 020
Edificación Barrio Prado	10010540024	CR 050 A 065 037
Edificación Barrio Prado	10010540025	CR 050 A 065 033
Edificación Barrio Prado	10010540026	CR 050 A 065 021
Edificación Barrio Prado	10010550001	CR 050 065 007
Edificación Barrio Prado	10010550004	CR 050 A 065 022
Edificación Barrio Prado	10010550022	CR 050 065 035
Edificación Barrio Prado	10010560004	CL 065 049 038

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

Tabla 418. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.1.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010020003	CR 049 058 016
Edificación Barrio Prado	10010020005	CR 049 058 032
Edificación Barrio Prado	10010020012	CR 049 058 076
Edificación Barrio Prado	10010020014	CR 048 058 075
Edificación Barrio Prado	10010030010	CR 050 058 049
Edificación Barrio Prado	10010030018	CL 059 049 013

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010040001	CR 050 058 007
Edificación Barrio Prado	10010040012	CR 050 A 058 088
Edificación Barrio Prado	10010040013	CL 059 050 039
Edificación Barrio Prado	10010050001	CR 050 A 058 005
Edificación Barrio Prado	10010050002	CL 058 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010050019	CR 050 A 058 079
Edificación Barrio Prado	10010050022	CR 050 A 058 047
Edificación Barrio Prado	10010050023	CR 050 A 058 037
Edificación Barrio Prado	10010050024	CR 050 A 058 027
Edificación Barrio Prado	10010080007	CL 059 050 A 074
Edificación Barrio Prado	10010080008	CR 050 C 059 032
Edificación Barrio Prado	10010140002	CL 060 046 016
Edificación Barrio Prado	10010140004	CR 047 060 010
Edificación Barrio Prado	10010140013	CR 046 060 055
Edificación Barrio Prado	10010140014	CR 046 060 043
Edificación Barrio Prado	10010150002	CL 060 047 014
Edificación Barrio Prado	10010150004	CR 048 060 024
Edificación Barrio Prado	10010150017	CR 047 060 045
Edificación Barrio Prado	10010160004	CR 049 060 014
Edificación Barrio Prado	10010160018	CR 048 060 025
Edificación Barrio Prado	10010160020	CR 049 060 006
Edificación Barrio Prado	10010190006	CL 060 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010190013	CL 061 050 A 059
Edificación Barrio Prado	10010210001	CL 061 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010250001	CR 048 061 001
Edificación Barrio Prado	10010260009	CR 048 061 078
Edificación Barrio Prado	10010260014	CR 047 061 047
Edificación Barrio Prado	10010260015	CR 047 061 037
Edificación Barrio Prado	10010270001	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010270008	CR 047 061 058
Edificación Barrio Prado	10010340001	CL 062 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010400007	CL 063 047 060
Edificación Barrio Prado	10010400013	CR 048 063 074
Edificación Barrio Prado	10010440014	CR 048 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450001	CR 048 063 A 003
Edificación Barrio Prado	10010450002	CL 063 A 048 012
Edificación Barrio Prado	10010450003	CL 063 A 048 016
Edificación Barrio Prado	10010450005	CL 063 A 048 034

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010450009	CR 049 063 A 018
Edificación Barrio Prado	10010450010	CR 049 063 A 024
Edificación Barrio Prado	10010450015	CR 049 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450040	CR 048 063 A 115
Edificación Barrio Prado	10010450045	CR 048 063 A 065
Edificación Barrio Prado	10010490013	CL 065 050 C 057
Edificación Barrio Prado	10010520004	CL 065 050 C 028
Edificación Barrio Prado	10010520007	CL 065 050 C 048
Edificación Barrio Prado	10010580010	CL 065 048 094
Edificación Barrio Prado	10010580011	CL 065 048 098
Edificación Barrio Prado	10010580012	CR 049 065 026
Edificación Barrio Prado	10010590007	CR 048 065 008
Edificación Barrio Prado	10010590008	CR 048 065 012
Edificación Barrio Prado	10010590014	CR 048 065 054
Edificación Barrio Prado	10010590016	CR 048 065 078

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.ETAPA 3.1. Los predios niveles 3 contextuales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 419. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.1.

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090002	CL 059 050 022
Edificación Barrio Prado	10010090003	CL 059 050 042
Edificación Barrio Prado	10010090004	CL 059 050 046
Edificación Barrio Prado	10010090005	CL 059 050 064
Edificación Barrio Prado	10010090006	CR 050 A 059 012
Edificación Barrio Prado	10010090007	CR 050 A 059 020
Edificación Barrio Prado	10010090009	CR 050 A 059 036
Edificación Barrio Prado	10010090014	CR 050 A 059 066
Edificación Barrio Prado	10010090015	CR 050 A 059 070
Edificación Barrio Prado	10010090016	CL 060 050 049
Edificación Barrio Prado	10010090017	CL 060 050 039
Edificación Barrio Prado	10010090020	CR 050 059 041
Edificación Barrio Prado	10010100001	CR 049 059 007
Edificación Barrio Prado	10010100002	CL 059 049 014
Edificación Barrio Prado	10010100003	CL 059 049 022

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010100004	CL 059 049 032
Edificación Barrio Prado	10010100009	CR 050 059 050
Edificación Barrio Prado	10010100010	CR 050 059 054
Edificación Barrio Prado	10010100011	CR 050 059 060
Edificación Barrio Prado	10010100013	CR 060 049 041
Edificación Barrio Prado	10010100014	CL 060 049 037
Edificación Barrio Prado	10010100015	CL 060 049 019
Edificación Barrio Prado	10010100017	CR 049 059 053
Edificación Barrio Prado	10010110002	CL 059 048 044
Edificación Barrio Prado	10010170001	CL 060 X CR 049
Edificación Barrio Prado	10010170002	CL 060 049 034
Edificación Barrio Prado	10010170003	CL 060 049 044
Edificación Barrio Prado	10010170005	CR 050 060 010
Edificación Barrio Prado	10010170010	CL 061 049 051
Edificación Barrio Prado	10010170011	CL 061 049 041
Edificación Barrio Prado	10010170012	CL 061 049 035
Edificación Barrio Prado	10010180004	CL 060 050 044
Edificación Barrio Prado	10010180005	CL 060 050 056
Edificación Barrio Prado	10010180006	CR 050 A 060 010
Edificación Barrio Prado	10010180007	CR 050 A 060 020
Edificación Barrio Prado	10010180008	CR 050 A 060 028
Edificación Barrio Prado	10010180010	CL 061 050 033
Edificación Barrio Prado	10010180011	CL 061 050 025
Edificación Barrio Prado	10010180012	CR 050 060 055
Edificación Barrio Prado	10010180015	CR 050 060 027
Edificación Barrio Prado	10010220001	CR 050 A 061 005
Edificación Barrio Prado	10010220002	CL 061 050 A 032
Edificación Barrio Prado	10010220004	CL 061 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010220006	CR 050 C 061 012
Edificación Barrio Prado	10010220006	CR 050 C 061 012
Edificación Barrio Prado	10010220014	CL 062 050 A 049
Edificación Barrio Prado	10010220015	CL 062 050 A 031
Edificación Barrio Prado	10010220016	CL 062 050 A 021
Edificación Barrio Prado	10010220017	CR 050 A 061 077
Edificación Barrio Prado	10010220022	CR 050 A 061 015
Edificación Barrio Prado	10010220023	CR 050 A 061 043
Edificación Barrio Prado	10010230009	CR 050 A 061 028
Edificación Barrio Prado	10010230010	CR 050 A 061 030

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010230012	CR 050 A 061 054
Edificación Barrio Prado	10010230016	CL 062 050 049
Edificación Barrio Prado	10010230018	CR 050 061 061
Edificación Barrio Prado	10010240001	CL 061 049 002
Edificación Barrio Prado	10010240002	CL 061 049 010
Edificación Barrio Prado	10010240003	CL 061 049 018
Edificación Barrio Prado	10010240005	CL 061 049 038
Edificación Barrio Prado	10010240006	CL 061 049 006
Edificación Barrio Prado	10010240007	CL 061 049 007
Edificación Barrio Prado	10010240014	CR 050 061 060
Edificación Barrio Prado	10010240015	CR 050 061 082
Edificación Barrio Prado	10010240016	CL 062 049 069
Edificación Barrio Prado	10010240018	CL 062 049 049
Edificación Barrio Prado	10010240019	CL 062 049 035
Edificación Barrio Prado	10010240020	CL 062 049 025
Edificación Barrio Prado	10010240021	CL 062 049 011
Edificación Barrio Prado	10010240023	CR 049 061 065
Edificación Barrio Prado	10010240024	CR 049 061 053
Edificación Barrio Prado	10010240025	CR 049 061 049
Edificación Barrio Prado	10010240026	CR 049 061 025
Edificación Barrio Prado	10010240027	CR 049 061 011
Edificación Barrio Prado	10010300009	CR 049 062 058
Edificación Barrio Prado	10010300011	CL 063 048 029
Edificación Barrio Prado	10010300012	CL 063 048 019
Edificación Barrio Prado	10010300013	CR 048 062 073
Edificación Barrio Prado	10010310004	CL 062 049 052
Edificación Barrio Prado	10010310005	CL 062 049 060
Edificación Barrio Prado	10010310006	CL 062 049 076
Edificación Barrio Prado	10010310007	CR 050 062 016
Edificación Barrio Prado	10010310010	CR 050 062 034
Edificación Barrio Prado	10010310014	CL 063 049 041
Edificación Barrio Prado	10010310015	CL 063 049 033
Edificación Barrio Prado	10010310016	CL 063 049 025
Edificación Barrio Prado	10010310017	CL 063 049 015
Edificación Barrio Prado	10010310018	CR 049 B 062 069
Edificación Barrio Prado	10010310019	CR 049 062 059

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010310020	CR 049 062 051
Edificación Barrio Prado	10010310021	CR 049 062 045
Edificación Barrio Prado	10010310022	CR 049 062 037
Edificación Barrio Prado	10010310024	CR 049 062 021
Edificación Barrio Prado	10010320004	CL 062 050 054
Edificación Barrio Prado	10010320005	CR 050 A 062 006
Edificación Barrio Prado	10010320006	CR 050 A 062 012
Edificación Barrio Prado	10010320007	CR 050 A 062 028
Edificación Barrio Prado	10010320008	CR 050 A 062 046
Edificación Barrio Prado	10010320009	CR 050 A 062 048
Edificación Barrio Prado	10010320010	CR 050 A 062 062
Edificación Barrio Prado	10010320011	CL 063 050 065
Edificación Barrio Prado	10010320013	CL 063 050 053
Edificación Barrio Prado	10010320014	CL 063 050 039
Edificación Barrio Prado	10010320017	CR 050 062 027
Edificación Barrio Prado	10010330001	CR 050 A 062 005
Edificación Barrio Prado	10010330003	CL 062 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010330004	CL 062 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010330005	CL 062 050 A 056
Edificación Barrio Prado	10010330007	CR 050 C 062 018
Edificación Barrio Prado	10010330008	CR 050 C 062 020
Edificación Barrio Prado	10010330009	CR 050 C 062 026
Edificación Barrio Prado	10010330010	CR 050 C 062 030
Edificación Barrio Prado	10010330011	CR 050 C 062 038
Edificación Barrio Prado	10010330012	CR 050 C 062 042
Edificación Barrio Prado	10010330014	CR 050 C 062 072
Edificación Barrio Prado	10010330015	CL 063 050 A 071
Edificación Barrio Prado	10010330016	CL 063 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010330017	CL 063 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010330018	CL 063 050 A 047
Edificación Barrio Prado	10010330019	CL 063 050 A 037
Edificación Barrio Prado	10010330020	CL 063 050 A 029
Edificación Barrio Prado	10010330021	CL 063 050 A 021
Edificación Barrio Prado	10010330023	CR 050 A 062 059
Edificación Barrio Prado	10010330024	CR 050 A 062 047
Edificación Barrio Prado	10010330028	CR 050 A 062 033
Edificación Barrio Prado	10010330026	CR 050 A 062 021
Edificación Barrio Prado	10010360003	CL 063 050 A 036

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010360004	CL 063 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010360005	CL 063 050 A 052
Edificación Barrio Prado	10010360006	CL 063 050 A 064
Edificación Barrio Prado	10010360007	CL 063 050 A 072
Edificación Barrio Prado	10010360008	CR 050 C 063 014
Edificación Barrio Prado	10010360009	CR 050 C 063 024
Edificación Barrio Prado	10010360010	CR 050 C 063 028
Edificación Barrio Prado	10010360011	CR 050 C 063 036
Edificación Barrio Prado	10010360012	CR 050 C 063 042
Edificación Barrio Prado	10010360013	CR 050 C 063 052
Edificación Barrio Prado	10010360014	CR 050 C 063 058
Edificación Barrio Prado	10010360015	CL 064 050 A 093
Edificación Barrio Prado	10010360016	CL 064 050 A 079
Edificación Barrio Prado	10010360017	CL 064 050 A 071
Edificación Barrio Prado	10010360018	CL 064 050 A 061
Edificación Barrio Prado	10010360019	CL 064 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010360020	CL 064 050 A 047
Edificación Barrio Prado	10010360021	CL 064 050 A 029
Edificación Barrio Prado	10010360024	CR 050 A 063 065
Edificación Barrio Prado	10010360025	CR 050 A 063 055
Edificación Barrio Prado	10010360026	CR 050 A 063 045
Edificación Barrio Prado	10010360027	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010360028	CR 050 A 063 031
Edificación Barrio Prado	10010360029	CR 050 A 063 023
Edificación Barrio Prado	10010360030	CR 050 A 063 013
Edificación Barrio Prado	10010370002	CL 063 050 040
Edificación Barrio Prado	10010370003	CL 063 050 052
Edificación Barrio Prado	10010370005	CR 050 A 063 016
Edificación Barrio Prado	10010370006	CR 050 A 063 028
Edificación Barrio Prado	10010370009	CR 050 A 063 066
Edificación Barrio Prado	10010370014	CL 064 050 039
Edificación Barrio Prado	10010370016	CR 050 063 115
Edificación Barrio Prado	10010370017	CR 050 063 095
Edificación Barrio Prado	10010380004	CR 050 063 034
Edificación Barrio Prado	10010380005	CR 050 063 044
Edificación Barrio Prado	10010380012	CL 064 049 019

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010380013	CR 049 063 A 087
Edificación Barrio Prado	10010380014	CR 049 063 A 069
Edificación Barrio Prado	10010380015	CR 049 063 A 061
Edificación Barrio Prado	10010380016	CR 049 063 A 047
Edificación Barrio Prado	10010380017	CR 049 063 A 037
Edificación Barrio Prado	10010380018	CR 049 063 A 023
Edificación Barrio Prado	10010380019	CR 049 063 A 005
Edificación Barrio Prado	10010380020	CR 049 063 083
Edificación Barrio Prado	10010380021	CR 049 063 067
Edificación Barrio Prado	10010380022	CR 049 063 057
Edificación Barrio Prado	10010380023	CR 049 063 043
Edificación Barrio Prado	10010380024	CR 049 063 039
Edificación Barrio Prado	10010390001	CL 063 048 006
Edificación Barrio Prado	10010390002	CL 063 048 016
Edificación Barrio Prado	10010390004	CL 063 048 032
Edificación Barrio Prado	10010390007	CR 049 063 032
Edificación Barrio Prado	10010390008	CR 049 063 040
Edificación Barrio Prado	10010390009	CR 049 063 048
Edificación Barrio Prado	10010390010	CR 049 063 056
Edificación Barrio Prado	10010390011	CL 063 A 048 055
Edificación Barrio Prado	10010390013	CL 063 A 048 037
Edificación Barrio Prado	10010390014	CL 063 A 048 027
Edificación Barrio Prado	10010390015	CL 063 A 048 017
Edificación Barrio Prado	10010390019	CR 048 063 039
Edificación Barrio Prado	10010460001	CL 064 049 004
Edificación Barrio Prado	10010460002	CL 064 049 014
Edificación Barrio Prado	10010460003	CL 064 049 018
Edificación Barrio Prado	10010460009	CL 065 049 015
Edificación Barrio Prado	10010460010	CL 065 049 009
Edificación Barrio Prado	10010460011	CR 049 064 061
Edificación Barrio Prado	10010460012	CR 049 064 051
Edificación Barrio Prado	10010460013	CR 049 064 043
Edificación Barrio Prado	10010460014	CR 049 064 039
Edificación Barrio Prado	10010460015	CR 049 064 029
Edificación Barrio Prado	10010460016	CR 049 064 019
Edificación Barrio Prado	10010470003	CL 064 050 044
Edificación Barrio Prado	10010470006	CR 050 A 064 042
Edificación Barrio Prado	10010470007	CR 050 A 064 064

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010470010	CR 050 064 035
Edificación Barrio Prado	10010480002	CL 064 050 A 030
Edificación Barrio Prado	10010480004	CL 064 050 A 052
Edificación Barrio Prado	10010480005	CL 064 050 A 060
Edificación Barrio Prado	10010480006	CL 064 050 A 066
Edificación Barrio Prado	10010480007	CL 064 050 A 078
Edificación Barrio Prado	10010480009	CR 050 C 064 034
Edificación Barrio Prado	10010480010	CR 050 C 064 052
Edificación Barrio Prado	10010480017	CR 050 A 064 021
Edificación Barrio Prado	10010530002	CL 065 050 B 014
Edificación Barrio Prado	10010530003	CL 065 050 B 024
Edificación Barrio Prado	10010530004	CL 065 050 B 034
Edificación Barrio Prado	10010530005	CL 065 050 B 040
Edificación Barrio Prado	10010530006	CR 050 C 065 026
Edificación Barrio Prado	10010530010	CR 050 C 065 056
Edificación Barrio Prado	10010530012	CR 050 C 065 066
Edificación Barrio Prado	10010530013	CR 050 C 065 076
Edificación Barrio Prado	10010530014	CR 050 C 065 084
Edificación Barrio Prado	10010530015	CL 066 050 B 033
Edificación Barrio Prado	10010530018	CR 050 B 065 083
Edificación Barrio Prado	10010530019	CR 050 B 065 081
Edificación Barrio Prado	10010530020	CR 050 B 065 073
Edificación Barrio Prado	10010530023	CR 050 B 065 047
Edificación Barrio Prado	10010530024	CR 050 B 065 041
Edificación Barrio Prado	10010530025	CR 050 B 065 035
Edificación Barrio Prado	10010530026	CR 050 B 065 015
Edificación Barrio Prado	10010540004	CL 065 050 A 032
Edificación Barrio Prado	10010540007	CR 050 B 065 028
Edificación Barrio Prado	10010540008	CR 050 B 065 040
Edificación Barrio Prado	10010540009	CR 050 B 065 046
Edificación Barrio Prado	10010540018	CR 050 A 065 079
Edificación Barrio Prado	10010540019	CR 050 A 065 073
Edificación Barrio Prado	10010540020	CR 050 A 065 065
Edificación Barrio Prado	10010540021	CR 050 A 065 061
Edificación Barrio Prado	10010540022	CR 050 A 065 055
Edificación Barrio Prado	10010540023	CR 050 A 065 043

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010550002	CL 065 050 026
Edificación Barrio Prado	10010550005	CR 050 A 065 032
Edificación Barrio Prado	10010550006	CR 050 A 065 038
Edificación Barrio Prado	10010550007	CR 050 A 065 056
Edificación Barrio Prado	10010550008	CR 050 A 065 066
Edificación Barrio Prado	10010550009	CR 050 A 065 068
Edificación Barrio Prado	10010550010	CR 050 A 065 080
Edificación Barrio Prado	10010550011	CR 050 A 065 084
Edificación Barrio Prado	10010550012	CL 066 050 033
Edificación Barrio Prado	10010550013	CL 066 050 015
Edificación Barrio Prado	10010550014	CL 066 050 015
Edificación Barrio Prado	10010550015	CL 066 050 015
Edificación Barrio Prado	10010550016	CR 050 065 079
Edificación Barrio Prado	10010550017	CR 050 065 069
Edificación Barrio Prado	10010550018	CR 050 065 063
Edificación Barrio Prado	10010550019	CR 050 065 059
Edificación Barrio Prado	10010550020	CR 050 065 053
Edificación Barrio Prado	10010550021	CR 050 065 043
Edificación Barrio Prado	10010550023	CR 050 065 023
Edificación Barrio Prado	10010550024	CL 066 050 043
Edificación Barrio Prado	10010560003	CL 065 049 030
Edificación Barrio Prado	10010560005	CR 050 065 014
Edificación Barrio Prado	10010560006	CR 050 065 024
Edificación Barrio Prado	10010560007	CR 050 065 034
Edificación Barrio Prado	10010560008	CR 050 065 042
Edificación Barrio Prado	10010560009	CR 050 065 054
Edificación Barrio Prado	10010560010	CR 050 065 058
Edificación Barrio Prado	10010560011	CR 050 065 072
Edificación Barrio Prado	10010560012	CR 050 065 076
Edificación Barrio Prado	10010560013	CL 066 049 043
Edificación Barrio Prado	10010560014	CL 066 049 037
Edificación Barrio Prado	10010560015	CL 066 049 023
Edificación Barrio Prado	10010560016	CL 066 049 017
Edificación Barrio Prado	10010560017	CL 066 049 011
Edificación Barrio Prado	10010560018	CR 049 065 065
Edificación Barrio Prado	10010560019	CR 049 065 059
Edificación Barrio Prado	10010560020	CR 049 065 051
Edificación Barrio Prado	10010560021	CR 049 065 043



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010560022	CR 049 065 035

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

Tabla 420. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.1

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010010002	CL 058 047 051
Edificación Barrio Prado	10010010007	CL 059 047 083
Edificación Barrio Prado	10010010009	CL 059 047 067
Edificación Barrio Prado	10010010010	CL 059 047 043
Edificación Barrio Prado	10010020002	CL 058 048 022
Edificación Barrio Prado	10010020004	CR 049 058 022
Edificación Barrio Prado	10010020006	CR 049 058 040
Edificación Barrio Prado	10010020010	CR 049 058 064
Edificación Barrio Prado	10010020011	CR 049 058 072
Edificación Barrio Prado	10010020013	CL 059 048 023
Edificación Barrio Prado	10010020017	CR 048 058 035
Edificación Barrio Prado	10010030005	CL 058 049 056
Edificación Barrio Prado	10010030006	CR 050 058 006
Edificación Barrio Prado	10010030008	CR 050 058 028
Edificación Barrio Prado	10010030009	CR 050 058 038
Edificación Barrio Prado	10010030012	CR 050 058 068
Edificación Barrio Prado	10010030015	CL 059 049 033
Edificación Barrio Prado	10010030016	CL 059 049 027
Edificación Barrio Prado	10010030017	CL 059 049 021
Edificación Barrio Prado	10010030020	CR 049 058 045
Edificación Barrio Prado	10010040002	CL 058 050 032
Edificación Barrio Prado	10010040003	CL 058 050 040
Edificación Barrio Prado	10010040005	CR 050 A 058 018
Edificación Barrio Prado	10010040006	CR 050 A 058 026
Edificación Barrio Prado	10010040007	CR 050 A 058 032
Edificación Barrio Prado	10010040008	CR 050 A 058 048
Edificación Barrio Prado	10010040009	CR 050 A 058 058
Edificación Barrio Prado	10010040010	CR 050 A 058 068
Edificación Barrio Prado	10010040011	CR 050 A 058 078

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010040014	CL 059 050 035
Edificación Barrio Prado	10010040015	CL 059 050 045
Edificación Barrio Prado	10010040016	CR 050 058 075
Edificación Barrio Prado	10010040017	CR 050 058 067
Edificación Barrio Prado	10010040018	CR 050 058 059
Edificación Barrio Prado	10010040019	CR 050 058 047
Edificación Barrio Prado	10010040020	CR 050 058 037
Edificación Barrio Prado	10010040021	CR 050 058 031
Edificación Barrio Prado	10010040022	CR 050 058 017
Edificación Barrio Prado	10010050003	CL 058 050 A 046
Edificación Barrio Prado	10010050013	CL 059 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010050014	CL 059 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010050017	CL 059 050 A 025
Edificación Barrio Prado	10010050021	CR 050 A 058 059
Edificación Barrio Prado	10010050025	CR 050 A 058 017
Edificación Barrio Prado	10010080003	CL 059 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010080004	CL 059 050 A 052
Edificación Barrio Prado	10010080005	CL 059 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010080006	CL 059 050 A 066
Edificación Barrio Prado	10010080010	CR 050 C 059 052
Edificación Barrio Prado	10010080011	CR 050 C 059 062
Edificación Barrio Prado	10010080017	CL 060 050 A 009
Edificación Barrio Prado	10010080020	CR 050 A 059 067
Edificación Barrio Prado	10010080021	CR 050 A 059 061
Edificación Barrio Prado	10010080022	CR 050 A 059 055
Edificación Barrio Prado	10010080028	CL 060 050 A 035
Edificación Barrio Prado	10010120005	CR 048 059 004
Edificación Barrio Prado	10010120006	CR 048 059 028
Edificación Barrio Prado	10010120007	CR 048 059 048
Edificación Barrio Prado	10010120011	CR 047 059 057
Edificación Barrio Prado	10010130002	CL 059 046 026
Edificación Barrio Prado	10010130005	CR 047 059 018
Edificación Barrio Prado	10010130007	CR 047 059 060
Edificación Barrio Prado	10010130011	CR 046 059 053
Edificación Barrio Prado	10010130012	CR 046 059 041
Edificación Barrio Prado	10010130013	CR 046 059 033
Edificación Barrio Prado	10010140001	CR 046 060 009
Edificación Barrio Prado	10010140006	CR 047 060 030

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010140007	CR 047 060 044
Edificación Barrio Prado	10010140009	CL 061 046 043
Edificación Barrio Prado	10010140015	CR 046 060 031
Edificación Barrio Prado	10010140016	CR 046 060 017
Edificación Barrio Prado	10010150005	CR 048 060 032
Edificación Barrio Prado	10010150018	CR 047 060 031
Edificación Barrio Prado	10010160002	CL 060 048 034
Edificación Barrio Prado	10010160003	CR 049 060 010
Edificación Barrio Prado	10010160008	CR 049 060 046
Edificación Barrio Prado	10010160009	CL 061 048 057
Edificación Barrio Prado	10010160016	CR 048 060 043
Edificación Barrio Prado	10010190002	CL 060 050 A 026
Edificación Barrio Prado	10010190004	CL 060 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010190005	CL 060 050 A 050
Edificación Barrio Prado	10010190007	CL 060 050 A 064
Edificación Barrio Prado	10010190008	CR 050 C 060 008
Edificación Barrio Prado	10010190009	CR 050 C 060 010
Edificación Barrio Prado	10010190010	CR 050 C 060 022
Edificación Barrio Prado	10010190011	CR 050 C 060 032
Edificación Barrio Prado	10010190012	CR 050 C 060 048
Edificación Barrio Prado	10010190014	CL 061 050 A 043
Edificación Barrio Prado	10010190016	CL 061 050 A 019
Edificación Barrio Prado	10010190017	CR 050 A 060 053
Edificación Barrio Prado	10010190018	CR 050 A 060 043
Edificación Barrio Prado	10010190019	CR 050 A 060 033
Edificación Barrio Prado	10010190020	CR 050 A 060 025
Edificación Barrio Prado	10010190021	CR 050 A 060 015
Edificación Barrio Prado	10010210003	CR 050 D 061 026
Edificación Barrio Prado	10010210005	CR 050 D 061 046
Edificación Barrio Prado	10010210006	CR 050 D 061 060
Edificación Barrio Prado	10010210014	CR 050 C 061 061
Edificación Barrio Prado	10010210015	CR 050 C 061 041
Edificación Barrio Prado	10010210016	CR 050 C 061 035
Edificación Barrio Prado	10010210017	CR 050 C 061 029
Edificación Barrio Prado	10010250005	CR 049 061 042
Edificación Barrio Prado	10010250007	CR 049 061 066

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010260001	CR 047 061 005
Edificación Barrio Prado	10010260002	CL 061 047 028
Edificación Barrio Prado	10010260003	CL 061 047 034
Edificación Barrio Prado	10010260006	CR 048 061 046
Edificación Barrio Prado	10010260008	CR 048 061 066
Edificación Barrio Prado	10010260011	CR 047 061 079
Edificación Barrio Prado	10010260013	CR 047 061 057
Edificación Barrio Prado	10010260016	CR 047 061 029
Edificación Barrio Prado	10010260017	CR 047 061 021
Edificación Barrio Prado	10010270005	CR 047 061 026
Edificación Barrio Prado	10010270006	CR 047 061 038
Edificación Barrio Prado	10010270007	CR 047 061 048
Edificación Barrio Prado	10010270012	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010270013	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010290004	CL 062 047 036
Edificación Barrio Prado	10010290005	CL 062 047 046
Edificación Barrio Prado	10010290013	CR 048 062 056
Edificación Barrio Prado	10010290014	CR 048 062 064
Edificación Barrio Prado	10010290015	CR 048 062 068
Edificación Barrio Prado	10010340002	CL 062 050 C 010
Edificación Barrio Prado	10010340003	CL 062 050 C 020
Edificación Barrio Prado	10010340004	CL 062 050 C 030
Edificación Barrio Prado	10010340006	CR 050 D 062 014
Edificación Barrio Prado	10010340007	CR 050 D 062 026
Edificación Barrio Prado	10010340008	CR 050 D 062 034
Edificación Barrio Prado	10010340009	CR 050 D 062 046
Edificación Barrio Prado	10010340011	CR 050 D 062 060
Edificación Barrio Prado	10010340012	CR 050 D 062 074
Edificación Barrio Prado	10010340021	CL 064 050 C 053
Edificación Barrio Prado	10010340022	CL 064 050 C 045
Edificación Barrio Prado	10010340023	CL 064 050 C 029
Edificación Barrio Prado	10010340025	CR 050 C 063 043
Edificación Barrio Prado	10010340026	CR 050 C 063 037
Edificación Barrio Prado	10010340027	CR 050 C 063 025
Edificación Barrio Prado	10010340028	CR 050 C 063 017
Edificación Barrio Prado	10010340030	CR 050 C 062 085
Edificación Barrio Prado	10010340031	CR 050 C 062 077
Edificación Barrio Prado	10010340032	CR 050 C 062 067

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010340033	CR 050 C 062 057
Edificación Barrio Prado	10010340034	CR 050 C 062 049
Edificación Barrio Prado	10010340035	CR 050 C 062 043
Edificación Barrio Prado	10010340036	CR 050 C 062 033
Edificación Barrio Prado	10010340037	CR 050 D 062 050
Edificación Barrio Prado	10010340038	CR 50 C X CL 64
Edificación Barrio Prado	10010340039	CR 50 C X CL 64
Edificación Barrio Prado	10010400001	CL 063 047 010
Edificación Barrio Prado	10010400008	CR 048 063 014
Edificación Barrio Prado	10010400009	CR 048 063 024
Edificación Barrio Prado	10010400010	CR 048 063 034
Edificación Barrio Prado	10010400011	CR 048 063 040
Edificación Barrio Prado	10010400012	CR 048 063 050
Edificación Barrio Prado	10010400014	CL 063 A 047 037
Edificación Barrio Prado	10010400022	CR 047 063 029
Edificación Barrio Prado	10010400023	CR 047 063 021
Edificación Barrio Prado	10010400024	CR 047 063 013
Edificación Barrio Prado	10010440008	CR 048 063 A 016
Edificación Barrio Prado	10010440009	CR 048 063 A 022
Edificación Barrio Prado	10010440010	CR 048 063 A 028
Edificación Barrio Prado	10010440015	CR 048 063 A 070
Edificación Barrio Prado	10010440016	CR 048 063 A 076
Edificación Barrio Prado	10010440017	CR 048 063 A 088
Edificación Barrio Prado	10010440018	CR 048 063 A 092
Edificación Barrio Prado	10010440020	CR 048 063 A 110
Edificación Barrio Prado	10010440021	CR 048 063 A 122
Edificación Barrio Prado	10010440022	CR 048 063 A 128
Edificación Barrio Prado	10010440023	CR 048 063 A 134
Edificación Barrio Prado	10010440060	CR 048 063 A 102
Edificación Barrio Prado	10010450004	CL 063 A 048
Edificación Barrio Prado	10010450006	CL 063 A 048 040
Edificación Barrio Prado	10010450007	CR 049 063 A 004
Edificación Barrio Prado	10010450008	CR 049 063 A 010
Edificación Barrio Prado	10010450011	CR 049 063 A 034
Edificación Barrio Prado	10010450012	CR 049 063 A 044
Edificación Barrio Prado	10010450016	CR 049 063 A 068

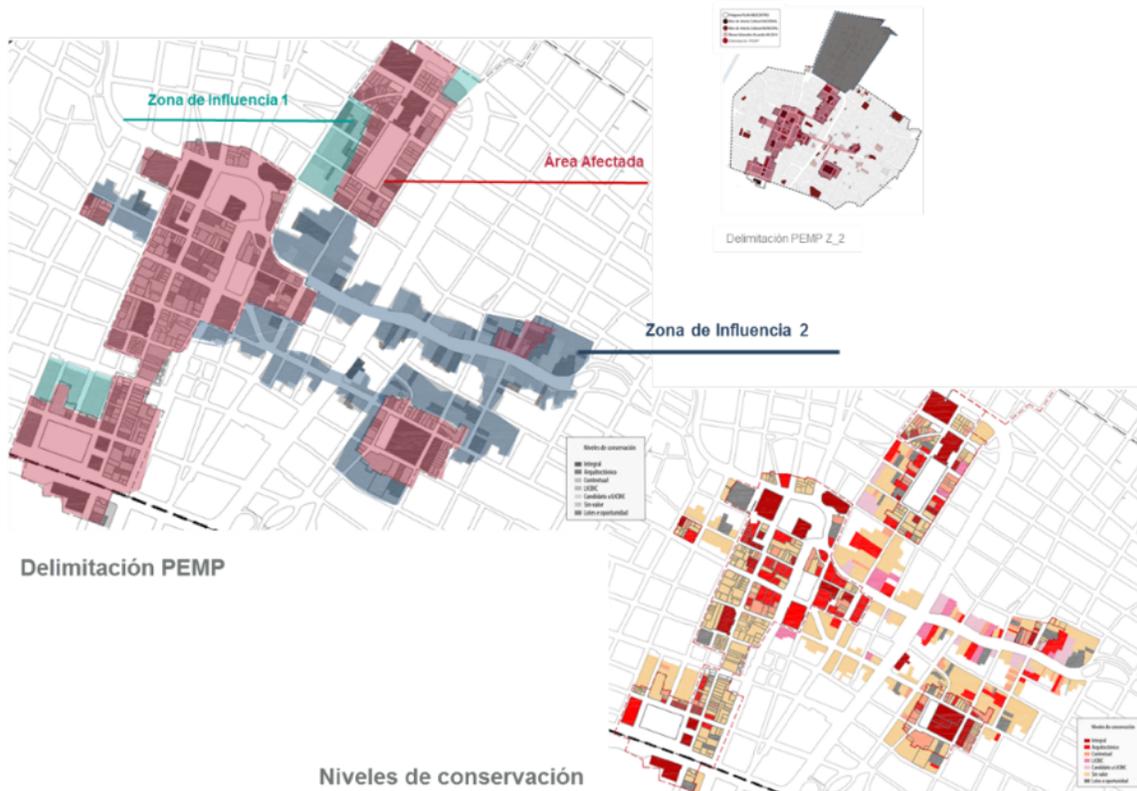
N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010450019	CR 049 063 A 090
Edificación Barrio Prado	10010450020	CR 049 063 A 096
Edificación Barrio Prado	10010450021	CR 049 063 A 102
Edificación Barrio Prado	10010450024	CR 049 064 004
Edificación Barrio Prado	10010450025	CR 049 064 012
Edificación Barrio Prado	10010450029	CL 065 048 101
Edificación Barrio Prado	10010450030	CL 065 048 087
Edificación Barrio Prado	10010450032	CL 065 048 057
Edificación Barrio Prado	10010450033	CL 065 048 049
Edificación Barrio Prado	10010450035	CL 065 048 019
Edificación Barrio Prado	10010450037	CR 048 063 A 141
Edificación Barrio Prado	10010450038	CR 048 063 A 131
Edificación Barrio Prado	10010450039	CR 048 063 A 123
Edificación Barrio Prado	10010450041	CR 048 063 A 101
Edificación Barrio Prado	10010450042	CR 048 063 A 091
Edificación Barrio Prado	10010450043	CR 048 063 A 081
Edificación Barrio Prado	10010450044	CR 048 063 A 069
Edificación Barrio Prado	10010450053	CR 049 063 A 050
Edificación Barrio Prado	10010490008	CR 050 D 064 028
Edificación Barrio Prado	10010490009	CR 050 D 064 036
Edificación Barrio Prado	10010490010	CR 050 D 064 042
Edificación Barrio Prado	10010490011	CR 050 D 064 052
Edificación Barrio Prado	10010490012	CR 050 D 064 058
Edificación Barrio Prado	10010490014	CL 065 050 C 041
Edificación Barrio Prado	10010490015	CL 065 050 C 033
Edificación Barrio Prado	10010490018	CR 050 C 064 063
Edificación Barrio Prado	10010490023	CR 050 C 064 019
Edificación Barrio Prado	10010520006	CL 065 050 C 044
Edificación Barrio Prado	10010520008	CR 050 D 065 030
Edificación Barrio Prado	10010520013	CR 050 D 065 066
Edificación Barrio Prado	10010580001	CL 065 048 014
Edificación Barrio Prado	10010580002	CL 065 048 020
Edificación Barrio Prado	10010580003	CL 065 048 034
Edificación Barrio Prado	10010580004	CL 065 048 040
Edificación Barrio Prado	10010580005	CL 065 048 052
Edificación Barrio Prado	10010580006	CL 065 048 058
Edificación Barrio Prado	10010580007	CL 065 048 068
Edificación Barrio Prado	10010580008	CL 065 048 078

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010580009	CL 065 048 086
Edificación Barrio Prado	10010580013	CR 049 065 028
Edificación Barrio Prado	10010580024	CL 065 F 048 023
Edificación Barrio Prado	10010580027	CR 048 065 049
Edificación Barrio Prado	10010580028	CR 048 065 041
Edificación Barrio Prado	10010580029	CR 048 065 033
Edificación Barrio Prado	10010580030	CR 048 065 023
Edificación Barrio Prado	10010580031	CR 048 065 013
Edificación Barrio Prado	10010590009	CR 048 065 020
Edificación Barrio Prado	10010590010	CR 048 065 028
Edificación Barrio Prado	10010590011	CR 048 065 036
Edificación Barrio Prado	10010590012	CR 048 065 040
Edificación Barrio Prado	10010590013	CR 048 065 050
Edificación Barrio Prado	10010590015	CR 048 065 068
Edificación Barrio Prado	10010590024	CR 047 065 101
Edificación Barrio Prado	10010590025	CR 047 065 087
Edificación Barrio Prado	10010590026	CR 047 065 079

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

Sector de conservación No. 2: Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Gráfico 241 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Centro.



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

El pago de transferencia depende de la delimitación establecida para cada una de las zonas que componen el PEMP y los niveles de intervención que se fijaron y explicaron al inicio del presente documento, ellos se definen por su grado de importancia o representatividad para la ciudad, para ello se define que la compensación aplica para los siguientes predios de la siguiente manera:

Gráfico 242 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Centro

Zona 2_Centro (BIC Nacional) Z3_C3_7; 8; 10;11;12



TOTAL BICN NIVEL 1	13
TOTAL BIC NIVEL 1	18
TOTAL BIC NIVEL 2	130
TOTAL BIC NIVEL 3	92
TOTAL BIC CENTRO AA/ZI	253

TOTAL BIC Z3_C3_7	46	18
TOTAL BIC Z3_C3_8	113	2
TOTAL BIC Z3_C3_10	4	0
TOTAL BIC Z3_C3_11	7	10
TOTAL BIC Z3_C3_12	33	13

Áreas que aplicarían transferencias Z3_C3_7; 8; 10; 11;12.

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

▪ **PRIORIZACIÓN DE PREDIOS PARA PAGO DE TRANSFERENCIAS**

La priorización aplica de forma distinta para cada uno de los dos sectores de conservación anteriormente mencionados y el pago se efectuará de conformidad con la siguiente priorización:

Gráfico 1. Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias de derechos. Centro.

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

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP:

▪ **ETAPA 1.2. LOS PREDIOS NIVELES 1 INTEGRALES MUNICIPALES QUE SE ENCUENTRAN EN Z3_C3_7;8;10;11;12_CENTRO:**

ETAPA 1.2. Los predios niveles 1 integrales Municipales que se encuentran en Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Tabla 421. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2.



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

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP:

ETAPA 1.2. Los predios niveles 1 integrales Municipales que se encuentran en Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Tabla 422. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2.

MUNICIPALES N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10150160003	CL 048 042 A 038	Edificación Centro
10180040002	CR 048 054 020	Teatro Lido
10180050001	Parque Bolívar	Parque Bolívar
10180060001	CR 049 054 003	Casa Restaurante La Estancia
10180180002	CL 056 047 032	Casa Sede Banco Ganadero
10180180008	Parque	Parque
10180210001	Parque	Parque
10180250001	CL 049 057 051	Centro Comercial Villanueva
10190710009	CL 054 047 049	Casa Sede Bancolombia
10190190001	CL 048 052 030	Palacio Nacional
10190380018	CR 052 050 037	Edificio Suramericana de Seguros/Sudameris
10190400001	Parque Berrio	Parque Berrio

MUNICIPALES N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10190410011	CR 049 050 041	Edificio San Fernando
10190550001	CR 051 051 025	Edificio Henry
10190560001	CL 051 A 052 022	Edificio Colseguros
10190570009	Plazuela Veracruz	Plazuela Veracruz
10190570010	Plazuela Veracruz	Plazuela Veracruz
10190630001	CL 052 A 050 046	Hotel Nutibara
10070040013	Parque de las Luces	Parque de las Luces

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

Tabla 423. Listado de BIC Nivel 1 integrales Nacionales. Predios a compensar Etapa 1.3.

NACIONALES N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10160240001	CL 052 042 008	Palacio de Bellas Artes
10060180005	CL 051 054 065	Casa Natal Francisco Zea
10190250003	CR 044 CL 048 049	Plazuela de San Ignacio
10190250004	CR 044A CL048 049	Templo de San Ignacio
10190250005	CR 044 A 048 058	Paraninfo Universidad de Antioquia
10190250006	CR 044 048 018	Claustro de San Ignacio
10190410008	CR 050 049 051	Templo de la Candelaria
10190570001	CL 051 052 058	Templo de la Veracruz
10190580001	CR 052 052 043	Museo de Antioquia
10190600001	CR 051 052 001	Palacio de la Cultura Rafael Uribe Uribe
10070030001	CR 052 044 A 003	Edificio Carré
10070100001	CL 044 B 052 003	Edificio Vásquez
10110030005	CR 052 043 031	Estación Medellín
10180190001	CL056 CR048 0490	Catedral Metropolitana

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

Tabla 424. Listado de BIC Nivel 2 Arquitectónicos área afectada. Predios a compensar Etapa 2.2.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160240022	CR 042 052 055
Edificación Centro	10160250008	CL 052 040 156
Edificación Centro	10160250010	CR 042 052 030



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10060180001	CR 054 050 035
Edificación Centro	10160060003	CL 049 042 020
Edificación Centro	10160060005	CL 049 042 060
Edificación Centro	10160060006	CL 049 042 064
Edificación Centro	10180040003	CR 048 054 042
Edificación Centro	10180040004	CL 055 047 021
Edificación Centro	10180040005	CR 047 054 041
Edificación Centro	10190240015	CR 044 048 067
Edificación Centro	10190240016	CR 044 048 057
Edificación Centro	10190260006	CL 049 043 052
Edificación Centro	10180060014	CR 049 054 047
Edificación Centro	10180100001	CR 049 055 011
Edificación Centro	10180100017	CL 056 049 017
Edificación Centro	10180100018	CR 049 055 037
Edificación Centro	10180180001	CL 056 047 014
Edificación Centro	10180200001	CR 049 056 009
Edificación Centro	10180210006	CL 056 A 049 070
Edificación Centro	10180210007	CL 056 A 049 078
Edificación Centro	10180210008	CL 056 A 049 086
Edificación Centro	10180210009	CL 056 A 049 088
Edificación Centro	10180210010	CL 056 A 049 092
Edificación Centro	10180210011	CL 056 A 049 100
Edificación Centro	10180210014	CL 056 A 049 114
Edificación Centro	10180210015	CL 056 049 088
Edificación Centro	10180210016	CR 050 056 020
Edificación Centro	10190710003	CL 053 047 044
Edificación Centro	10190700001	CL 053 049 002
Edificación Centro	10190350001	CL 050 050 021
Edificación Centro	10190360005	CR 052 049 018
Edificación Centro	10190360006	CR 052 049 032
Edificación Centro	10190360011	CR 051 049 059
Edificación Centro	10190360015	CL 050 051 065
Edificación Centro	10190360019	CL 050 051 029
Edificación Centro	10190380001	CR 052 050 013
Edificación Centro	10190390002	CL 050 051 024

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10190390003	CL 050 051 066
Edificación Centro	10190390007	CL 051 051 069
Edificación Centro	10190390009	CL 051 051 047
Edificación Centro	10190390010	CL 051 051 021
Edificación Centro	10190390011	CL 051 051 011
Edificación Centro	10190390013	CL 051 051 083
Edificación Centro	10190410001	CR 049 050 001
Edificación Centro	10190410002	CL 050 049 018
Edificación Centro	10190410003	CL 050 049 024
Edificación Centro	10190410004	CL 050 049 026
Edificación Centro	10190410005	CL 050 044 104
Edificación Centro	10190410006	CR 050 050 002
Edificación Centro	10190410007	CR 050 050 040
Edificación Centro	10190420001	CR 049 050 022
Edificación Centro	10190420002	CR 048 050 025
Edificación Centro	10190420003	CR 048 050 053
Edificación Centro	10190420004	CL 051 048 003
Edificación Centro	10190520005	CL 051 049 046
Edificación Centro	10190520006	CL 051 049 060
Edificación Centro	10190520007	CL 051 049 090
Edificación Centro	10190530001	CR 050 051 A 007
Edificación Centro	10190530002	CL 052 050 009
Edificación Centro	10190540001	CL 051 050 010
Edificación Centro	10190550012	CL 052 051 041
Edificación Centro	10190550015	CR 051 051 065
Edificación Centro	10190570002	CL 051 052 064
Edificación Centro	10190570003	CL 051 052 070
Edificación Centro	10190570004	CR 053 051 030
Edificación Centro	10190570005	CR 053 051 040
Edificación Centro	10190570006	CR 053 051 042
Edificación Centro	10190570007	CR 053 051 052
Edificación Centro	10190570008	CR 052 A 051A 029
Edificación Centro	10190570009	CR 052 051 051
Edificación Centro	10190620001	CR 050 052 001
Edificación Centro	10190660001	CL 053 052 016
Edificación Centro	10070020012	CL 045 051 057

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10070050001	no registra dirección
Edificación Centro	10070140004	CL 045 051 058
Edificación Centro	10070150001	CL 045 052 016
Edificación Centro	10070150002	CL 045 052 020
Edificación Centro	10070150003	CR 052 A 045 002
Edificación Centro	10070150004	CR 052 A 045 008
Edificación Centro	10070150005	CR 052 A 045 010
Edificación Centro	10070150006	CR 052 A 045 018
Edificación Centro	10070150007	CR 052 A 045 024
Edificación Centro	10070150009	CR 052 A 045 044
Edificación Centro	10070150010	CR 052 A 045 068
Edificación Centro	10070150011	CR 052 A 045 084
Edificación Centro	10070150012	CR 052 A 045 102
Edificación Centro	10070150013	CR 052 A 045 122
Edificación Centro	10070150029	CR 052 045 023
Edificación Centro	10070150030	CR 052 045 019
Edificación Centro	10070150031	CR 052 045 011
Edificación Centro	10070150032	CR 052 045 005
Edificación Centro	10070160001	CR 052 A 045 003
Edificación Centro	10070160002	CL 045 052 A 008
Edificación Centro	10070160003	CL 045 052 A 012
Edificación Centro	10070160004	CL 045 052 A 018
Edificación Centro	10070160005	CL 045 052 A 022
Edificación Centro	10070160006	CL 045 052 A 028
Edificación Centro	10070160007	CL 045 052 A 032
Edificación Centro	10070160008	CL 045 052 A 038
Edificación Centro	10070160009	CL 045 052 A 042
Edificación Centro	10070160010	CL 045 052 A 048
Edificación Centro	10070170001	CL 045 053 002
Edificación Centro	10180110001	CR 047 055 015
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057

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

Tabla 425. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.2.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.
 Tabla 426. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.2.

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180060012	CL 055 049 007
Edificación Centro	10180060013	CR 049 054 063
Edificación Centro	10180100019	CR 049 055 025
Edificación Centro	10180110002	CR 047 055 029
Edificación Centro	10180110003	CR 048 055 042
Edificación Centro	10180110004	CR 048 055 050
Edificación Centro	10180110005	CL 056 047 009
Edificación Centro	10180110007	CR 047 055 045
Edificación Centro	10180180003	CR 048 056 036
Edificación Centro	10180180004	CR 048 056 048
Edificación Centro	10180200005	CL 056 049 072
Edificación Centro	10180200008	CL 056 A 049 073
Edificación Centro	10180200010	CL 056 A 049 057
Edificación Centro	10180200011	CL 056 A 049 047
Edificación Centro	10180200014	CL 056 A 049 025
Edificación Centro	10180200020	CL 056 A 049 027
Edificación Centro	10180210002	CL 056 A 049 018

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180210020	CR 050 056 060
Edificación Centro	10180210021	CL 057 049 081
Edificación Centro	10180210022	CL 057 049 071
Edificación Centro	10180210025	CL 057 049 045
Edificación Centro	10180210026	CL 057 049 033
Edificación Centro	10180270001	CL 057 048 008
Edificación Centro	10180270012	CR 048 057 021
Edificación Centro	10190700021	CL 054 049 029
Edificación Centro	10070140008	CR 052 045 046
Edificación Centro	10070140034	CR 052 045 052
Edificación Centro	10070150008	CR 052 A 045 028
Edificación Centro	10070150028	CR 052 045 027
Edificación Centro	10070170025	CR 053 045 041
Edificación Centro	10070170027	CR 053 045 015
Edificación Centro	10190200010	CR 052 048 084
Edificación Centro	10190360003	CL 049 051 052
Edificación Centro	10190360007	CR 052 049 046
Edificación Centro	10190360009	CR 052 049 082
Edificación Centro	10190360010	CL 050 051 081
Edificación Centro	10190360012	CR 051 049 047
Edificación Centro	10190360013	CR 051 049 023
Edificación Centro	10190360020	CL 049 051 032
Edificación Centro	10190380016	CL 051 052 017
Edificación Centro	10190380017	CR 052 050 055
Edificación Centro	10190390008	CL 051 051 059
Edificación Centro	10190410011	CR 049 050 041
Edificación Centro	10190410014	CR 049 050 017
Edificación Centro	10190540006	CL 051 A 050 017
Edificación Centro	10190540007	CL 051 A 050 013
Edificación Centro	10190550002	CL 051 051 012
Edificación Centro	10190550007	CL 051 051 060
Edificación Centro	10190620003	CL 052 A 050 019
Edificación Centro	10060180006	CL 051 054 045
Edificación Centro	10060180010	CL 051 054 053
Edificación Centro	10160240002	CL 052 042 020
Edificación Centro	10160240003	CL 052 042 030

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160240023	CR 042 052 045
Edificación Centro	10190010015	CL 048 043 087
Edificación Centro	10190020013	CL 048 044 023
Edificación Centro	10190020014	CR 044 047 077
Edificación Centro	10160060004	CL 049 042 052
Edificación Centro	10150160001	CL 048 042 A 008
Edificación Centro	10150160002	CL 048 042 A 016
Edificación Centro	10150160004	CL 049 042 A 021
Edificación Centro	10150160011	CR 042 A 048 053
Edificación Centro	10150160012	CR 042 A 048 045
Edificación Centro	10150160013	CR 042 A 048 037
Edificación Centro	10150160014	CR 042 A 048 029
Edificación Centro	10190240001	CL 048 044 010
Edificación Centro	10190240014	CL 049 044 013
Edificación Centro	10190240017	CR 044 048 041
Edificación Centro	10190240018	CR 044 048 021
Edificación Centro	10190260001	CR 043 049 015
Edificación Centro	10190260008	CL 049 043 068
Edificación Centro	10190260009	CL 049 043 086
Edificación Centro	10190260010	CR 044 049 026
Edificación Centro	10190260023	CR 043 049 031
Edificación Centro	10190260025	CR 044 049 034
Edificación Centro	10190270001	CL 049 044 010

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

Tabla 427. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.2

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180060011	CL 055 049 041
Edificación Centro	10180100002	CL 055 049 032
Edificación Centro	10180100005	CL 055 049 084
Edificación Centro	10180100015	CL 056 049 051
Edificación Centro	10190700013	CL 054 049 119
Edificación Centro	10070170039	CR 053 A 045 108
Edificación Centro	10070170040	CR 053 A 045 114
Edificación Centro	10160240009	CR 043 052 050
Edificación Centro	10160240011	Sin dirección

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160240012	Sin dirección
Edificación Centro	10160060010	CR 043 049 098
Edificación Centro	10160060013	CL 050 042 051
Edificación Centro	10190240002	CL 048 044 032
Edificación Centro	10190240003	CL 048 044 046
Edificación Centro	10190260014	CL 050 044 058
Edificación Centro	10190270005	CL 049 044 060
Edificación Centro	10190270006	CL 049 044 066

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

Nota: para la zona de influencia 2 del sector de conservación 1: Z1_C1_1_Prado no aplica la transferencia de derechos porque pueden tener los aprovechamientos que da la norma para el sector y no tienen restricción por conservación.

Recursos económicos recaudados de la participación en plusvalía.

Parte de los recursos económicos provenientes de la participación en plusvalías podrán ser aplicados en el ámbito del presente PEMP como zona receptora.

Como lo estipula el POT, los recursos provenientes de la participación en plusvalía se efectuarán de acuerdo con los lineamientos del Direccionamiento Estratégico del POT, según las destinaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y priorizando la inversión de estos recursos en el pago de las compensaciones derivadas de la conservación patrimonial, ambiental y paisajística, entre otros, y la consolidación de los subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos.

▪ **CESIONES URBANÍSTICAS.**

Con los recursos provenientes del pago compensado de las cesiones urbanísticas causadas dentro de las áreas del macroproyecto Riocentro, se podrá reinvertir para la generación de espacio público necesario en el PEMP, pues estos deben ser reinvertidos en las áreas de intervención estratégica.

8.5.1.14.1 BENEFICIOS TRIBUTARIOS

▪ **EXENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL**

Este es un instrumento que permite al propietario de un inmueble declarado de conservación, ser liberado de parte o la totalidad del pago de impuesto predial.

El Estatuto Tributario vigente para el Municipio de Medellín, reconoce la exención en el pago del impuesto predial unificado a los propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico o arquitectónico por el Municipio de Medellín. La exención se reconoce de Acuerdo con el nivel de conservación bajo el cual haya sido declarado el inmueble.

Esta exención ya ha sido reconocida a algunos propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico o arquitectónico dentro del ámbito del PEMP; sin embargo, estos beneficios tributarios podrán ampliarse a más predios mediante una estrategia integral, que además de otorgar el beneficio, se garantice un seguimiento y control que certifique que los recursos si sean utilizados para desarrollar y apoyar diversas actuaciones tendientes a la promoción, conservación, mejoramiento y recuperación del patrimonio cultural inmueble municipal.

Esta estrategia debe ser desarrollada y coordinada por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP en conjunto con actores importantes del proceso con son: la Secretaria de Gestión y Control territorial, la Secretaria de Hacienda y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

▪ EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Como una estrategia que permita rehabilitar, revitalizar y restituir las dinámicas propias de los sectores de interés patrimonial en el barrio Prado se propone que todas las actividades de usos compatibles, comerciales y de servicios, permitidas en este PEMP, gocen del beneficio de exención en el pago del impuesto de industria y comercio.

Este beneficio tributario permitiría incentivar el traslado y la apertura de medianas y pequeñas empresas en el Barrio Prado tan importantes para lograr que el barrio tenga una dinámica distinta. Esta estrategia sería una valiosa oportunidad de dinamizar su economía urbana a partir de la preservación y revitalización de ese patrimonio más allá del mero interés histórico y cultural.

Para que estas estrategias de exenciones tributarias se materialicen, deben ser gestionadas y coordinadas por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y APP en conjunto con actores importantes del proceso con son: la Secretaria de Gestión y Control territorial, la Secretaria de Hacienda y Planeación Municipal.

Estrategias para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público para el PEMP

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP al tener funciones de coordinación general sobre la gestión del espacio público de la ciudad, es determinante en la definición de la estructuración de los proyectos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

Con el fin de gestionar recursos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el PEMP del Centro Tradicional, tendrá lugar a partir de las siguientes estrategias:

▪ FINANCIERAS

Definición de contraprestaciones y tarifas por el aprovechamiento del espacio público que permitan el incremento de los recursos necesarios para la dotación y cualificación de la infraestructura de espacio público que el PEMP requiera.

Aumento de los recursos del sector público para el sostenimiento del espacio público.

Favorecer la incorporación de recursos del sector privado para la financiación de los proyectos de sostenimiento del espacio público del PEMP, mediante esquemas de asociación público privada.



Aumentar la eficiencia en la utilización del recurso que destina la Administración Municipal en el sostenimiento del espacio público para el ámbito del PEMP.

Articular los recursos para la generación y sostenimiento del espacio público provenientes del presupuesto corriente a través de los planes de desarrollo, con los recursos de los instrumentos de financieros del Plan de Ordenamiento Territorial.

Articulación de las normas, procedimientos e ingresos provenientes de la administración de Bienes Inmuebles Fiscales del Municipio, a las actuaciones para el mantenimiento del Espacio Público en el ámbito del PEMP.

Establecer las condiciones generales para la utilización del espacio público por parte de personas de escasos recursos y que no tengan otro medio de subsistencia, que pretenden explotarlo a través de las ventas informales reguladas y para los respectivos programas de reubicación, entre otros.

Establecer las condiciones generales para los esquemas de mejoramiento de las plazoletas comerciales,

▪ INSTITUCIONALES

Fortalecimiento de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas de Medellín y demás entidades y dependencias competentes, a partir de la definición de un marco regulatorio eficiente de sus atribuciones y competencias, con el fin de mejorar las capacidades institucionales para la gestión y sostenibilidad del espacio público municipal.

Generación de una regulación municipal unificada y articulada respecto a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público y la determinación de las contraprestaciones por su utilización.

Armonización de las normas sobre publicidad exterior visual en el municipio, en aplicación de la Ley 140 de 1994 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, y la destinación de los recursos obtenidos al mantenimiento del espacio público municipal regulados en el presente Acuerdo y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Definición de actividades permitidas y prohibidas, espacios susceptibles y prohibidos estándares, normas, procedimientos y tarifas para la localización, funcionamiento, ocupación, intervención y aprovechamiento temporal o transitorio, del espacio público, en armonía con la presente política pública y el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la destinación de los recursos obtenidos para la sostenibilidad del espacio público municipal.

Creación y reglamentación de una Comisión Intersectorial y comités técnicos para asesorar la gestión de los procesos y proyectos de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el Municipio de Medellín.

Regulación unificada de las modalidades, criterios, valoración, procedimientos, obligaciones y prohibiciones para la instrumentalización de las formas contractuales establecidas en el artículo 540 del Acuerdo 048 de 2014 y en la normativa vigente y determinación de los casos en que procederán las contraprestaciones económicas.

Alimentar el banco de proyectos en lo referido a la sostenibilidad del espacio público, en especial a lo que formule el presente PEMP.

▪ FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA PRIVADA

Es necesario fomentar el papel de la empresa privada en la gestión del patrimonio cultural, sólo de esa manera los procesos de apropiación social del patrimonio cultural serán sostenibles social y económicamente.

Un reto fundamental para la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y APP es crear corresponsabilidad de la empresa privada con la preservación de la memoria histórica de la ciudad. Para lograrlo es necesario que la agencia diseñe modelos de gestión público -privadas mediante la figura de comodatos y otros que permitan promover la inversión privada en programas y proyectos que este PEMP tiene formulados para la recuperación de los Bienes de Interés Cultural.

▪ PLAN DE DIVULGACIÓN

El Plan de Divulgación entendido como las acciones necesarias para comunicar y difundir las características y los valores de los bienes patrimoniales ante las comunidades directamente relacionadas, así como el colectivo de personas involucradas en los procesos de conservación y preservación del patrimonio de la ciudad.

▪ OBJETIVO GENERAL

Reconocer el Patrimonio como un bien con un valor especial que debe conservarse desde todos los atributos que lo incluyen dentro de esta categoría, implica un ejercicio adicional con las comunidades, desde los ámbitos de la divulgación, la comunicación oportuna y efectiva, y la participación ciudadana.

La relevancia del plan de divulgación se da, en la medida que se entiende como el mecanismo mediante el cual se promueve la apropiación social de los Bienes, se fortalece la identidad y la memoria cultural colectiva y permite detonar procesos de mejoramiento en las comunidades que se encuentran asociadas a él.

▪ OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Definir una ruta de divulgación de bienes patrimoniales apoyados en medios de comunicación masivos y alternativos, que sea apropiada por actores protagonistas del patrimonio cultural.
- Integrar la línea del patrimonio como un elemento fundamental y relevante dentro de los procesos sociales, territoriales y culturales que se desarrollen en el municipio.
- Promover procesos de apropiación y protección del patrimonio como eje transversal de procesos de memoria cultural y de ciudad.

▪ ETAPAS DE PLAN DE DIVULGACIÓN

El Plan de Divulgación como una apuesta importante que busca activar procesos de participación y protección del Patrimonio, se proponen llevarlo a cabo en dos etapas de ejecución, uno orientado a la etapa de formulación del Plan, en donde se busca promover el respaldo de la comunidad en la conservación de los BIC además de divulgar los elementos incluidos en el PEMP; y la segunda etapa, orientada propiamente a la implementación y ejecución del PEMP que tiene por objeto el de comunicar la formulación y puesta en marcha



de los proyectos urbanos estratégicos para la revitalización de los sectores de conservación valorados.

○ **Fase de formulación**

Objetivo general. Promover el respaldo de la comunidad para la conservación de los BIC divulgando oportunamente los alcances y detalles que componen el PEMP.

Objetivos específicos.

- Informar sobre la importancia conceptual del PEMP además de su necesidad y relevancia para la protección de los BIC.
- Generar espacios que permitan la divulgación de información sobre la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección.
- Promover escenarios de conocimiento y reconocimiento de los BICN y municipal.

* **Estrategias del plan de divulgación –fase formulación-**

Como estrategia de divulgación se traza la necesidad de efectuar talleres con los actores estratégicos del tema patrimonial en función del PEMP (propietarios de bienes).

A continuación, se detallan los 3 talleres que se realizan para cada uno de los públicos y objetivos específicos de acuerdo a la intencionalidad:

Tabla 428. Taller 1. Propietarios del Barrio Prado.

Dirigido a	Propietarios de BICN del Barrio Prado, clasificados y valorados en el nivel de conservación integral.
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP.
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.
Convocatoria	Por medio telefónico, buscar acompañamiento de la JAC para reforzar convocatoria.

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

Tabla 429. Taller 2. Comunidad en general Barrio Prado.

Dirigido a	Comunidad en General Barrio Prado
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP.
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.
Convocatoria	Buscar acompañamiento de la JAC para reforzar convocatoria.

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

Tabla 430. Taller 3. Propietarios Centro Tradicional.

Dirigido a	Propietarios de BICN del Centro Tradicional, clasificados y valorados en el nivel de conservación integral.
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP. Definir una estrategia de divulgación para vecinos del BICN
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.
Convocatoria	Por medio telefónico

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

○ Fase de ejecución

Objetivo general. Reconocer el Patrimonio como un bien con un valor especial que debe conservarse desde todos los atributos que lo incluyen dentro de esta categoría, implica un ejercicio adicional con las comunidades, desde los ámbitos de la divulgación, la comunicación oportuna y efectiva, y la participación ciudadana.

* Estrategias del plan de divulgación –fase de ejecución-

Las estrategias propuestas dentro del Plan de Divulgación se desprenden de los objetivos específicos, definiendo desde cada uno las estrategias puntuales que guiarán intenciones y que se concretan desde los proyectos y las acciones específicas.

Las acciones puntuales dan una línea específica para ejecutar e implementar un mecanismo como la ruta de acción para su implementación. Finalmente, se deben definir actores responsables de su coordinación además de definir claramente los aliados estratégicos para su acertado desarrollo.

Proyecto: **Nuestro Patrimonio, divulgado y apropiado**

Acciones puntuales.

Elaborar el documento conceptual y metodológico de la Ruta de divulgación que de estrategias y líneas de publicación sobre el patrimonio, utilizando los medios de los cuales dispone cada BICN (plegables, página web, redes sociales, etc.).

- Divulgar el documento de la Ruta
- Definir la imagen y lema del proyecto

▪ **MECANISMOS.**

Dedicación de personal experto en patrimonio y publicidad para la elaboración del documento integrando estrategias de divulgación efectivas, oportunas y estratégicas de acuerdo a la disponibilidad de cada BIC.

- Talleres con propietarios y arrendatarios para socializar, establecer acuerdos y compromisos con el patrimonio.
- Posesionar la idea de incluir en todas las publicaciones de cada BIC (en los casos que aplica) la estrategia para conocer y apropiarse del patrimonio desde su conocimiento y reconocimiento.

Responsables. Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,

Actores aliados. Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal

Proyecto: **Nuestro patrimonio, orgullo de ciudad e identidad cultural**

Acciones puntuales.

- Fortalecimiento de guías y recorridos turísticos con énfasis en los sectores de conservación e inmuebles patrimoniales.
- Divulgación de los valores físicos, históricos, culturales, simbólicos y otros de los BIC nacionales y municipales

Mecanismos.

- Identificación de agencias turísticas y promoción de los BIC para que sean incluidos dentro de sus planes
- Estructuración de recorridos en BIC nacionales y municipales intencionados de acuerdo a temas: Arquitectura, museos, cementerios, entre otros.
- Definir una estrategia gráfica (física o virtual) para divulgar de manera masiva, los BIC nacionales y municipales que se tienen en el municipio, puede orientarse a grupos poblacionales (niños y adolescentes en instituciones educativas) comunidad en general (JAC, grupos organizados u otros)

Responsables. Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,

Actores aliados. Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal

Proyecto: **Nuestro patrimonio, promovido y protegido por la institucionalidad**

Acciones puntuales.

- Promover espacios de formación, capacitación, conocimiento y actualización en temas de patrimonio dirigidos a los propietarios y arrendatarios de los BIC nacionales y municipales.
- Promover la presentación a convocatorias para proyectos de cofinanciación para la protección y conservación del patrimonio.

Mecanismos.

- Ciclo formativo sobre el patrimonio, su relevancia, importancia, estrategias de conservación y protección.
- Activar los canales de comunicación y divulgación de ofertas para la convocatoria y presentación de propuestas para la conservación patrimonial.

Responsables. Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,

Actores aliados. Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal.

GESTIÓN GENERAL DEL MACROPROYECTO.

Tabla 120. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z2_R_43 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014

Polígono de tratamiento	Aprovechamiento Adicional por venta de derechos			Pago del derecho adicional con relación al valor del m ² de suelo	
	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	Índice de Construcción (Sobre Área Neta)	Altura	M ² de suelo a pagar por habitante por vivienda	M ² de suelo a pagar por cada 1 m ² a construir
Z3 R 11	30	1,0	No Aplica	4,0	0,06

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

9.1.2. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z2_R_44 CARIBE

9.1.2.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 103.420,77 m² y un área neta de 48.629,57 m², la cual está conformada por 362 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.

Gráfico 160 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Caribe.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 121. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Caribe.

CBML	Matricula	05170120009	287533
------	-----------	-------------	--------

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

583

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023



Alcaldía de Medellín

05170120014	40806
05170170019	62539
05170170018	152817
05170170009	280768
05170170013	5076635
05170170011	5163182
05170170016	372243
05170170003	5159246
05170170015	900093096
05170170017	14392
05170170002	5255568
05170170004	55058
05170170005	79720
05170170001	5018513
05170140015	5038971
05170100023	5091380
05170100025	5091381
05170100024	301683
05179990045	322104
05179990046	322103
05170190002	9535
05170190003	454937
05170190007	270163
05179990009	293546
05170190004	270160
05170190005	270161
05170190001	117894
05170190008	270164
05170120040	179274
05170140012	58726
05170140014	5061027
05170140013	113730
05170140016	142220
05170160009	5064695
05170160016	284185
05170160014	5057272
05170160015	278407
05170160019	339558
05170160006	5218692
05170160005	51265
05170110023	221174
05170210043	5227981
05170210044	5227982
05170150025	6883
05170140023	415876
05170140022	74902

05170140040	197373
05170140001	102237
05170140041	5247662
05170140036	5029312
05170140017	59003
05170140006	219599
05170140011	223131
05170140033	5049986
05170140024	201883
05170140021	203497
05170140035	5150401
05170140028	5107197
05170140034	369417
05170140039	5193271
05170180006	392428
05170110018	21991
05170120018	5159674
05170200008	164284
05170200010	107670
05170200035	13363
05170160008	301511
05170160010	235588
05170160018	226816
05170160017	319331
05170160013	284554
05170160011	2381
05170160020	139025
05170160001	160695
05170160003	213542
05170160002	5267188
05170160004	223830
05170100031	274484
05170100036	296750
05170100035	140134
05170110005	122520
05170110017	48026
05170110008	12938
05170110022	5110476
05170110016	13719
05170110006	415777
05170110019	129058
05170180013	5071927
05170180017	274086
05170180044	287277
05170180026	89149
05170180042	228655

05170180043	228654
05170180021	121870
05170210039	331098
05170210035	5025806
05170210022	107844
05170210024	5006962
05170210004	25693
05170210026	206959
05170210036	100147
05170210028	230641
05170210001	5078479
05170210033	215570
05170210007	181797
05170210005	271258
05170210041	5091124
05170210003	348588
05170210009	138405
05170210038	163501
05170210025	173192
05170210040	5060510
05170210029	185068
05170210013	5201530
05170210014	5090313
05170210008	5199128
05170210032	215618
05170210027	209805
05170210031	5209890
05170210023	460
05170100038	5247373
05170110009	178112
05170110001	5024016
05170150005	5035376
05170150023	5013215
05170150006	5300913
05170150011	133606
05170150002	5027271
05170180033	5007424
05170180032	211626
05170180004	228652
05170100014	274485
05170170008	280767
05170170010	443558
05170150004	403432
05170140030	5165597
05170140010	233371
05170140007	223130

05170140027	5170633
05170140020	470078
05170140031	123797
05170140002	5060262
05170180025	5235739
05170180035	5114306
05170180034	181999
05170180030	5041729
05170180005	5001980
05170180008	9555
05170180012	29011
05170180041	164303
05170180018	5041751
05170180022	38669
05170180020	5014286
05170180031	160374
05170180038	352049
05170180003	228651
05170180002	5004975
05170180001	5004974
05170180009	47664
05170120022	451955
05170120020	240691
05170120044	284311
05170120027	5091558
05170140009	349826
05170140038	5080940
05170120017	9845
05170120035	432050
05170120008	41538
05170200012	289173
05170200009	124364
05170200003	5011833
05170200001	307644
05170200002	429212
05170100019	381895
05170100015	5051396
05170100004	900093062
05170100016	373279
05170100003	389330
05170100018	342733
05170200005	14547
05170200036	324604
05170120043	7498
05170120036	335072

05170120005	945
05170120030	146172
05170120038	5036401
05170120021	238228
05170120034	132382
05170120028	283318
05170120032	354343
05170120029	189697
05170120019	375448
05170120031	18112
05170150024	104855
05170150001	5092948
05170210034	61828
05170210015	5017702
05170210016	180726
05170210021	84722
05170210037	403431
05170210012	461931
05170180016	210430
05170180015	20808
05170180014	466490
05170180010	5041752
05170210030	9281
05179990030	244584
05179990036	284178
05179990034	244033
05179990035	46890
05179990019	296671
05179990018	296471
05179990015	296038
05179990020	301487
05179990017	297350
05179990014	301483
05179990016	324194
05179990024	294096
05179990025	294097
05179990026	285142
05179990027	295925
05179990021	296109
05179990023	296981
05179990040	319232
05170100029	53382
05170100032	136158
05170100030	51264
05170110025	42434

05170150027	5033828
05179990043	303942
05179990041	303379
05179990042	353331
05170100040	463845
05170100013	346890
05170100011	193804
05170100012	162933
05170100010	84640
05170200014	106041
05170200032	5228295
05170200034	18062
05170200030	43222
05170200025	349205
05170200027	5119877
05170200006	5192335
05170200028	355585
05170200019	273242
05170200004	431214
05170200031	5031785
05170200020	102688
05170200021	285365
05170200007	136523
05170200013	33210
05170200017	53654
05170200026	900146112
05170200024	238158
05170200023	58102
05170120016	349363
05170120001	13923
05170120026	149688
05170120006	47164
05170120002	287851
05170120037	304496
05170120025	5087048
05170120013	287503
05170120015	245848
05170120033	168975
05170120045	5171969
05170120012	72012
05170120041	83686
05170120042	136973
05170200018	360306
05170200015	339793
05170120023	171432

05170110024	42433
05170200022	98586
05170110007	231744
05170110013	122267
05170110012	100159
05170110002	157745
05170110014	127603
05170150010	110890
05170100028	100085
05170100021	184244
05170100017	238226
05170100027	98456
05170100022	5067320
05170100039	135892
05170150007	900092798
05170150014	34041
05170150012	5034671
05170150026	307767
05170150003	440540
05170150008	10559
05170150009	360752
05170150022	190709
05170170012	156827
05170120024	264048
05170120010	356098
05170110004	5096864
05170100034	5311918
05170210045	5227983
05170140037	117813
05170140008	219597

05170120004	5003120
05170120007	944
05170140003	23454
05170170006	88849
05170170021	133483
05170180019	5011887
05170210002	61534
05170150021	5008301
05170210006	139543
05170100006	373530
05170150028	285446
05170150016	223493
05170170007	319233
05170140042	5275062
05170140026	14262
05170180027	482670
05170120039	5067318
05170180011	997
05179990022	304484
05170150015	227858
05170190006	270162
05179990033	247945
05179990028	349399
05170250001	960019786
05179990007	313899
05179990008	114294
05170200029	5003910
05170200016	273932
05170210010	5057409
05170100041	41009

05170210011	9664
05170170020	360446
05170160012	85485
05170100037	263350
05170140025	207966
05170140029	48082
05170110010	23856
05170180045	5164340
05170180046	5328498
05170100020	283997
05170110003	52824
05170100026	29555
05170150013	156833
05170180029	389448
05170140032	120203
05170180028	5160959
05170100033	194703
05170160007	900093087
05170110021	5136365
05170110011	5364461
05170200033	5163298
05170170014	379761
05170200011	82078
05170110020	25434
05170120011	5167661
05179990031	272198
05179990032	269881
05179990047	ND

9.1.2.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.1.2.2.1. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL

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. Disponer 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 permite tener 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.

9.1.2.2.2. 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 privilegiando siempre la permanencia de las actividades económicas actuales.

○ Estrategias:

- Privilegiando la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
- Permitiendo el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

▪ 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 de la zona.

○ Estrategias:

- Viabilizando la responsable mezcla de usos, permitiendo una alta mixtura de usos
- Promoviendo el asentamiento de nuevas actividades económicas.

▪ URBANO.

Articular los sistemas públicos, los grandes sistemas viales 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 definidos por el plan parcial.

- **Estrategias:**

- Localizando el sistema de espacio público se debe disponer en relación a la vías principales del polígono y en relación a Glorieta de la Terminal de Transporte del Norte
- Asociando el 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 que hoy tiene la zona.

- **Estrategias:**

- Aplicando el protocolo ambiental y urbanístico para las actividades existentes y previo a la instalación de nuevas actividades.
- Estableciendo los usos residenciales al interior del polígono mitigando los impactos de las vías principales y los usos de alto impacto.

9.1.2.3. MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.1.2.3.1. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

- **DESDE LO PÚBLICO:**

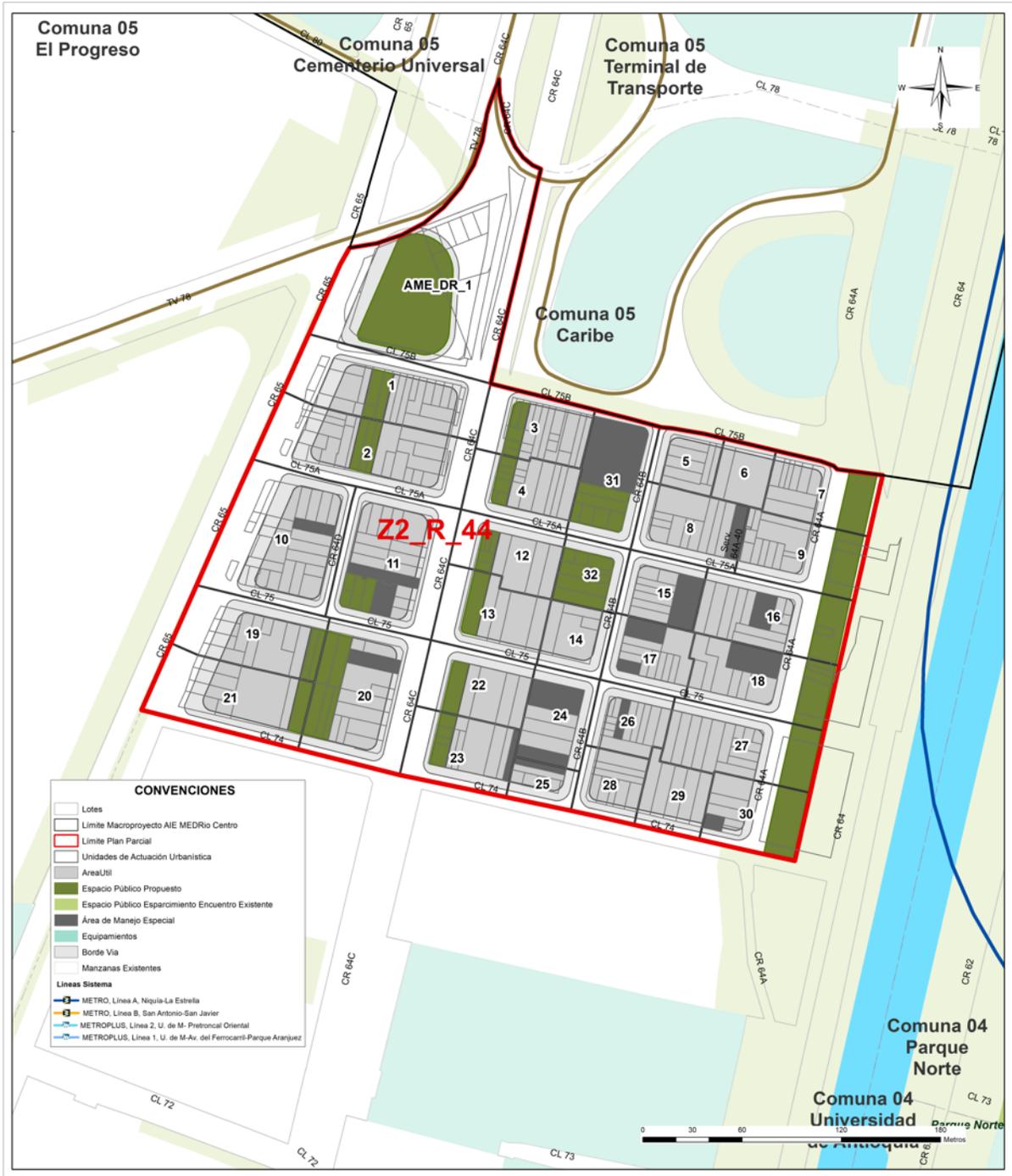
- Este plan parcial tiene una propiedad del suelo muy fragmentada y una estructura urbana muy definida. La morfología corresponde a un manzaneo tradicional lo que tiene implicaciones en el modelo de ocupación desde el componente público como el privado:
- Por la dimensión de las UAU la disposición de la obligación de espacio público no puede darse al interior de cada una de ellas y por lo tanto es un polígono que dispone parte de sus obligaciones en 3 Áreas Receptoras de Obligaciones (ARO).
- El espacio público general se dispone principalmente sobre la Avenida Regional y la Autopista Norte. Adicionalmente se dispone espacio público 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 urbanístico del polígono EVERFIT Z2_RED_28.
- La mayoría de los espacios públicos locales están asociados a AME en la categoría de equipamientos.
- No se configuran vías nuevas, aunque se cumple con configuración de la vía de servicio paralela a la Carrera 65 de acuerdo a los proyectos viales vigentes.

▪ DESDE LO PRIVADO

- La mayoría de los AME corresponden a edificaciones consolidadas por lo general asociadas a la industria allí presente.
- Debido a la fragmentación de la propiedad del suelo, este polígono se divide en UAU pequeñas para poder facilitar la gestión. En promedio tienen un área bruta de 2.917 m².
- Las unidades que están dispuestas entre la Carrera 64 B con jerarquía de vía de servicio y el Proyecto Parques del Río tienen un mayor porcentaje de uso residencial que corresponde en promedio al 72% de la edificabilidad de la unidad después de reparto. Estas son las UAU: 5,6,7,8,9, 14,15,16,17,18,24,25,26,27,28,29,30. Se configura así un interior de vivienda alejado de la alta mixtura de usos dispuestos sobre las vías de primer orden que bordean el territorio.

Gráfico 161 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Caribe.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

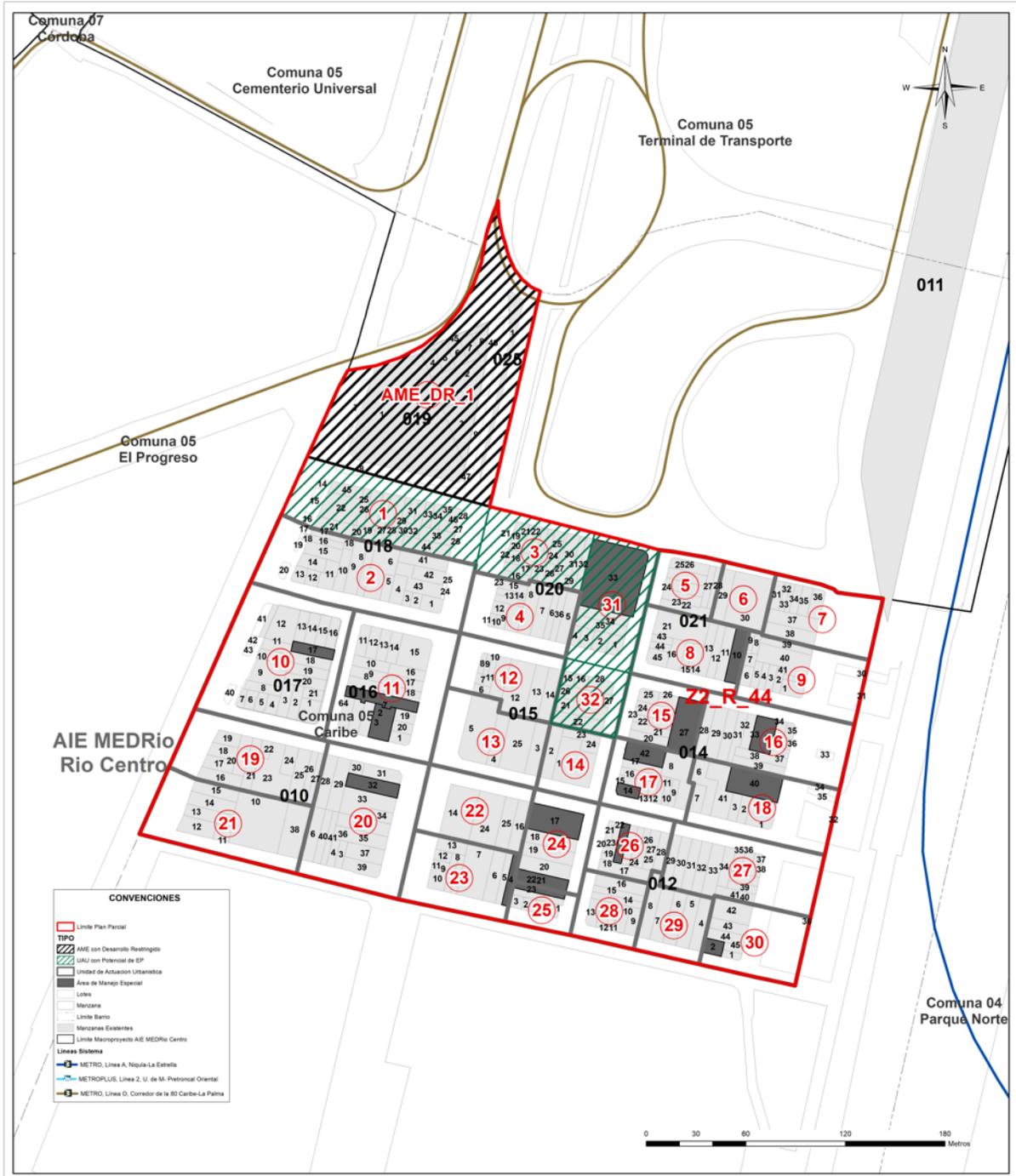
9.1.2.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las 30 unidades de actuación urbanística y 3 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 y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 162 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial Caribe.



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

Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación, se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Tabla 122. Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_44. Plan parcial Caribe.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	4.571,50	0,00	0,00	2.039,35	2.532,15
2	5.294,09	0,00	0,00	2.341,48	2.952,61
3	2.508,71	0,00	0,00	881,64	1.627,07
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	121,01	1.055,43
7	2.468,14	0,00	0,00	1.371,42	1.096,72
8	2.701,04	270,00	0,00	777,48	1.653,56
9	2.976,92	0,00	0,00	1.715,12	1.261,80
10	5.875,15	162,82	0,00	2.883,77	2.828,56
11	5.308,48	550,46	0,00	2.398,35	2.359,67
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
16	3.660,42	271,95	0,00	1.815,82	1.572,65
17	2.116,24	388,43	0,00	676,80	1.051,01
18	3.548,01	510,76	0,00	1.799,38	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	2.051,16	2.898,38
21	3.874,00	0,00	0,00	1.441,58	2.432,42
22	2.649,28	0,00	0,00	1.047,56	1.601,72
23	2.767,19	130,21	0,00	1.147,74	1.489,24
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	1.072,15
27	3.629,26	0,00	0,00	1.816,81	1.812,45
28	1.604,53	0,00	0,00	552,76	1.051,77
29	1.690,69	0,00	0,00	311,71	1.378,98
30	2.509,66	106,77	0,00	1.670,73	732,16
31	3.107,86	1.411,34	0,00	901,23	795,29
32	1.592,71	0,00	0,00	557,60	1.035,11
AME_DR_1	11.185,95	5.176,03	0,00	6.009,92	0,00
TOTAL	103.420,77	10.783,97	0,00	44.009,21	48.627,59

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 123. CBML por UAU – Polígono Z2_R_44. Plan parcial Caribe.

CODIGO_UAU	CBML
1	05170180019
	05170180020
	05170180021
	05170180022
	05170180025
	05170180026
	05170180027
	05170180028
	05170180029
	05170180030
	05170180031
	05170180032
	05170180033
	05170180034
	05170180035
	05170180038
	05170180044
	05170180045
	05170180046
	05179990014
	05179990015
	05179990016
	05179990026
	05179990027
05179990028	
CODIGO_UAU	CBML
2	05170180001
	05170180002
	05170180003
	05170180004
	05170180005
	05170180006
	05170180008
	05170180009
	05170180010
	05170180011
	05170180012
	05170180013

3	05170180014	
	05170180015	
	05170180016	
	05170180017	
	05170180018	
	05170180041	
	05170180042	
	05170180043	
	05179990017	
	05179990018	
	05179990019	
	05179990020	
	05179990024	
	05179990025	
	CODIGO_UAU	CBML
	4	05170200016
		05170200017
05170200018		
05170200019		
05170200020		
05170200021		
05170200022		
05170200023		
05170200024		
05170200025		
05170200026		
05170200027		
05170200028		
05170200029		
05170200030		
05170200031		
05170200032		
CODIGO_UAU	CBML	
4	05170200005	
	05170200006	
	05170200007	
	05170200008	

5	05170200009	
	05170200010	
	05170200011	
	05170200012	
	05170200013	
	05170200014	
	05170200015	
	05170200036	
	05179990023	
	CODIGO_UAU	CBML
6	05170210022	
	05170210023	
	05170210024	
	05170210025	
	05170210026	
	05170210027	
	05170210028	
	CODIGO_UAU	CBML
7	05170210029	
	05170210030	
CODIGO_UAU	CBML	
8	05170210031	
	05170210032	
	05170210033	
	05170210034	
	05170210035	
	05170210036	
	05170210037	
	05170210038	
	CODIGO_UAU	CBML
	8	05170210010
05170210011		
05170210012		
05170210013		
05170210014		
05170210015		
05170210016		
05170210021		
05170210043		



	05170210044	
	05170210045	
CODIGO_UAU	CBML	
9	05170210001	
	05170210002	
	05170210003	
	05170210004	
	05170210005	
	05170210006	
	05170210007	
	05170210008	
	05170210009	
	05170210039	
	05170210040	
	05170210041	
	05179990030	
	CODIGO_UAU	CBML
	AME_DR_1	05170190001
		05170190002
05170190003		
05170190004		
05170190005		
05170190006		
05170190007		
05170190008		
05170250001		
05179990007		
05179990008		
05179990009		
05179990045		
05179990046		
05179990047		

CODIGO_UAU	CBML
10	05170170001
	05170170002
	05170170003
	05170170004
	05170170005

	05170170006
	05170170007
	05170170008
	05170170009
	05170170010
	05170170011
	05170170012
	05170170013
	05170170014
	05170170015
	05170170016
	05170170017
	05170170018
	05170170019
	05170170020
	05170170021
	05179990040
	05179990041
	05179990042
	05179990043
CODIGO_UAU	CBML
11	05170160001
	05170160002
	05170160003
	05170160004
	05170160005
	05170160006
	05170160007
	05170160008
	05170160009
	05170160010
	05170160011
	05170160012
	05170160013
	05170160014
	05170160015
	05170160016
	05170160017
	05170160018

	05170160019	
	05170160020	
CODIGO_UAU	CBML	
12	05170150006	
	05170150007	
	05170150008	
	05170150009	
	05170150010	
	05170150011	
	05170150012	
	05170150013	
	05170150014	
	CODIGO_UAU	CBML
13	05170150003	
	05170150004	
	05170150005	
	05170150025	
	CODIGO_UAU	CBML
14	05170150001	
	05170150002	
	05170150023	
	05170150024	
CODIGO_UAU	CBML	
15	05170140020	
	05170140021	
	05170140022	
	05170140023	
	05170140024	
	05170140025	
	05170140026	
	05170140027	
	CODIGO_UAU	CBML
	16	05170140028
05170140029		
05170140030		
05170140031		
05170140032		
05170140033		
05170140034		

	05170140035
	05170140036
	05170140037
	05170140038
	05170140039
	05179990033
CODIGO_UAU	CBML
17	05170140008
	05170140009
	05170140010
	05170140011
	05170140012
	05170140013
	05170140014
	05170140015
	05170140016
	05170140017
	05170140042
CODIGO_UAU	CBML
18	05170140001
	05170140002
	05170140003
	05170140006
	05170140007
	05170140040
	05170140041
	05179990034
	05179990035
	CODIGO_UAU
19	05170100016
	05170100017
	05170100018
	05170100019
	05170100020
	05170100021
	05170100022
	05170100023
	05170100024
	05170100025
05170100026	

	05170100027
CODIGO_UAU	CBML
20	05170100003
	05170100004
	05170100006
	05170100028
	05170100029
	05170100030
	05170100031
	05170100032
	05170100033
	05170100034
	05170100035
	05170100036
	05170100037
	05170100039
05170100040	
05170100041	
CODIGO_UAU	CBML
21	05170100010
	05170100011
	05170100012
	05170100013
	05170100014
	05170100015
	05170100038
	CODIGO_UAU
22	05170110014
	05170110016
	05170110024
	05170110025
CODIGO_UAU	CBML
23	05170110004
	05170110005
	05170110006
	05170110007
	05170110008
	05170110009
	05170110010

	05170110011	
	05170110012	
	05170110013	
CODIGO_UAU	CBML	
24	05170110017	
	05170110018	
	05170110019	
	05170110020	
	05170110021	
CODIGO_UAU	CBML	
25	05170110001	
	05170110002	
	05170110003	
	05170110022	
	05170110023	
CODIGO_UAU	CBML	
26	05170120017	
	05170120018	
	05170120019	
	05170120020	
	05170120021	
	05170120022	
	05170120023	
	05170120024	
	05170120025	
	05170120026	
	05170120027	
	05170120028	
	CODIGO_UAU	CBML
	27	05170120029
05170120030		
05170120031		
05170120032		
05170120033		
05170120034		
05170120035		
05170120036		
05170120037		
05170120038		
05170120039		



	05170120040
	05170120041
CODIGO_UAU	CBML
28	05170120009
	05170120010
	05170120011
	05170120012
	05170120013
	05170120014
	05170120015
	05170120016
CODIGO_UAU	CBML
29	05170120004
	05170120005

	05170120006
	05170120007
	05170120008
CODIGO_UAU	CBML
30	05170120001
	05170120002
	05170120042
	05170120043
	05170120044
	05170120045
	05179990036
CODIGO_UAU	CBML
31	05170200001
	05170200002

	05170200003
	05170200004
	05170200033
	05170200034
	05170200035
CODIGO_UAU	CBML
32	05170150015
	05170150016
	05170150021
	05170150022
	05170150026
	05170150027
	05170150028

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

9.1.2.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

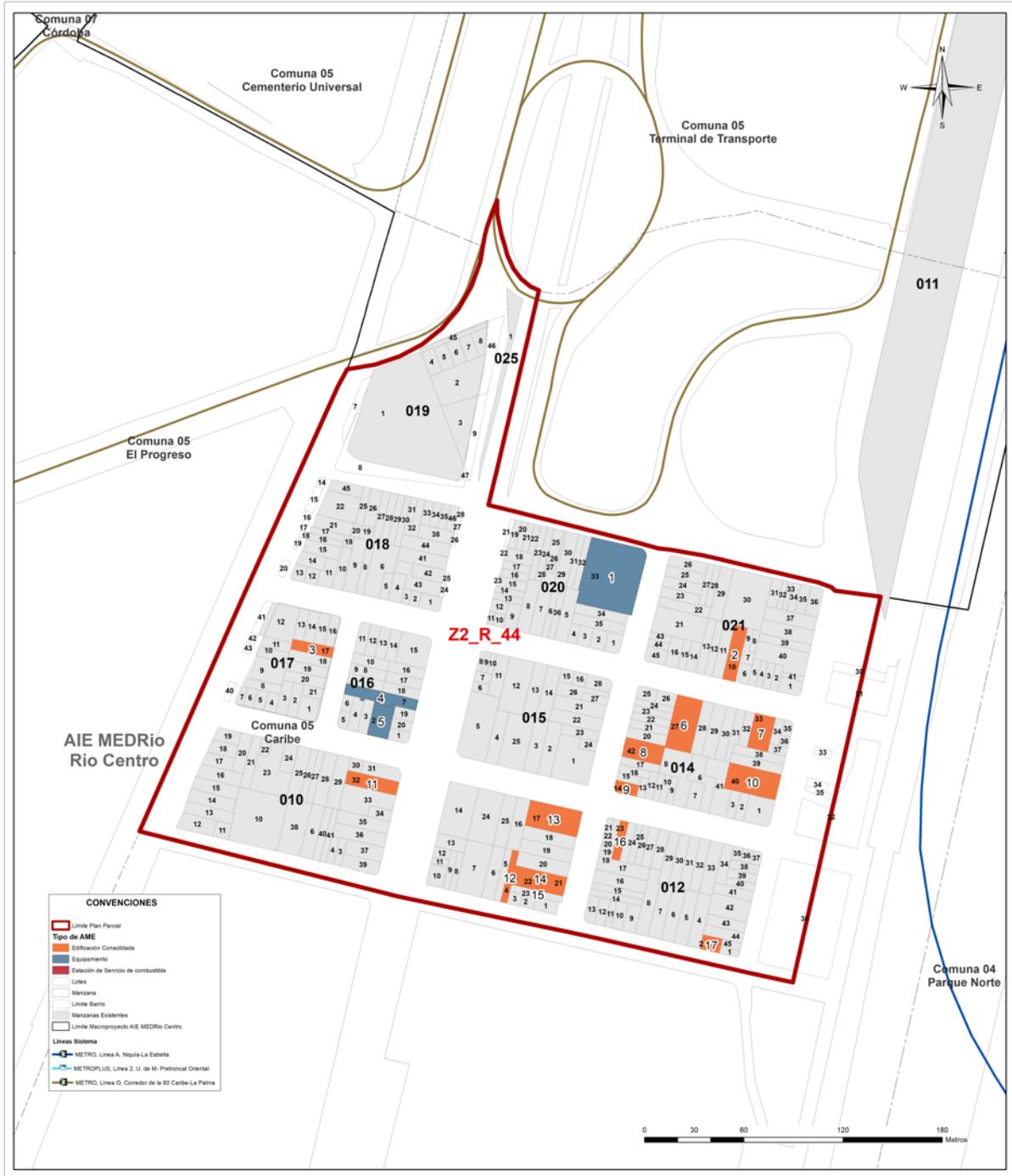
Acorde con las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z2_R_44, se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística o áreas receptoras de obligaciones en las que se localizan.

Tabla 124. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Plan Parcial Z2_R_44.

Número AME	CBML	UAU - AR	Aprovechamiento
1	5170200033	AR 2	Equipamiento
2	5170210010	UAU 8	Edificación consolidada
3	5170170017	UAU 10	Edificación consolidada
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	Edificación consolidada
15	5170110022	UAU 25	Edificación consolidada
16	5170120023	UAU 26	Edificación consolidada
17	5170120002	UAU 30	Edificación consolidada

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

Gráfico 163 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z2_R_44. Plan Parcial Caribe.



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

9.1.2.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL CON DESARROLLO RESTRINGIDO POR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – AME DR

El presente plan parcial cuenta con un (1) áreas de manejo especial con desarrollo restringido que tiene la característica de consolidar el área como suelo receptor de obligaciones urbanísticas, y se conforma con los siguientes predios:

Tabla 125. Identificación de las Áreas de manejo Especial con Desarrollo restringido.

CODIGO UAU	CBML
AME_DR_1	05170190001
	05170190002
	05170190003
	05170190004
	05170190005
	05170190006
	05170190007
	05170190008
	05170250001
	05179990007
	05179990008
	05179990009
	05179990045
	05179990046
	05179990047

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

9.1.2.7. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

9.1.2.7.1. BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z2_R_44 se referencian a continuación:

Tabla 126. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z2_R_44. Caribe.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	9,789.42

ITEM	ÁREA (m2)
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	218
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	7,372.88
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	147
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	82,840.44
Vivienda NO VIS (Unidades)	1,327
Edificabilidad en otros usos (m2)	64,441,09
Obligación EP al interior(m2)	6,554.72
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	21,402.84
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	2,336,53
Total viviendas (Unidades)	1,692

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

* El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

▪ SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AMES) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_44.

▪ BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 127. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Área neta(m ²)	I.C.	Edificabilidad (m ²)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	2.532,15	3,52	8.918,21	63%	37%	5.640,10	3.278,11
2	2.952,61	3,50	10.348,63	63%	37%	6.544,74	3.803,89
3	1.627,07	2,96	4.812,94	42%	58%	2.042,70	2.770,24
4	1.566,86	2,96	4.634,81	42%	58%	1.967,10	2.667,71
5	1.015,00	3,48	3.536,05	72%	28%	2.548,55	987,50
6	1.055,43	3,48	3.676,89	72%	28%	2.650,05	1.026,83
7	1.096,72	3,48	3.817,27	72%	28%	2.751,23	1.066,04
8	1.653,56	3,49	5.768,45	72%	28%	4.157,52	1.610,94
9	1.261,80	3,48	4.395,85	72%	28%	3.168,24	1.227,62
10	2.828,56	3,42	9.681,31	63%	37%	6.122,71	3.558,60
11	2.359,67	3,15	7.430,22	42%	58%	3.153,52	4.276,70
12	1.514,08	2,96	4.478,68	42%	58%	1.900,83	2.577,85
13	1.780,77	3,15	5.607,41	42%	58%	2.379,89	3.227,52
14	1.038,01	3,48	3.616,21	72%	28%	2.606,32	1.009,89
15	773,40	3,48	2.694,37	72%	28%	1.941,92	752,45
16	1.572,65	3,48	5.478,78	72%	28%	3.948,74	1.530,04
17	1.051,01	3,16	3.318,02	72%	28%	2.391,40	926,61
18	1.237,87	3,48	4.312,47	72%	28%	3.108,14	1.204,33
19	2.246,21	3,52	7.911,12	63%	37%	5.003,19	2.907,92
20	2.898,38	3,14	9.103,40	40%	60%	3.676,69	5.426,70
21	2.432,42	3,52	8.566,99	63%	37%	5.417,98	3.149,00
22	1.601,72	2,96	4.737,93	42%	58%	2.010,87	2.727,07
23	1.489,24	2,96	4.405,19	42%	58%	1.869,64	2.535,54
24	799,86	3,48	2.786,55	72%	28%	2.008,36	778,19
25	364,63	2,25	819,54	72%	28%	590,67	228,87
26	1.072,15	3,16	3.384,76	72%	28%	2.439,51	945,25
27	1.812,45	3,49	6.322,79	72%	28%	4.561,79	1.761,00
28	1.051,77	3,16	3.320,38	72%	28%	2.393,11	927,27
29	1.378,98	3,16	4.353,39	72%	28%	3.137,63	1.215,76
30	732,16	3,16	2.311,40	72%	28%	1.665,90	645,50
31	795,29	5,72	4.549,03	63%	37%	2.852,35	1.696,68
32	1.035,11	5,16	5.344,81	63%	37%	3.351,32	1.993,49
AME_DR 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	48.627,59		164.443,83	63%	37%	100.002,73	64.441,09

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 128. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
1	12	552,12	8	415,83	4.672,16	75	95	846,31
2	14	640,67	10	482,52	5.421,54	87	111	1.027,32
3	4	199,96	3	150,60	1.692,14	27	35	547,77
4	4	192,56	3	145,03	1.629,51	26	33	614,25
5	6	249,48	4	187,90	2.111,17	34	43	418,24
6	6	259,42	4	195,38	2.195,26	35	45	446,29
7	6	269,32	4	202,84	2.279,07	37	47	444,07
8	9	406,99	6	306,52	3.444,01	55	70	807,18
9	7	310,14	5	233,58	2.624,51	42	54	611,37
10	13	599,36	9	451,41	5.071,94	81	104	1.047,03
11	7	308,70	5	232,50	2.612,32	42	53	858,97
12	4	186,08	3	140,14	1.574,62	25	32	617,55
13	5	232,97	4	175,46	1.971,46	32	40	642,90
14	6	255,14	4	192,16	2.159,03	35	44	495,67
15	4	190,10	3	143,17	1.608,66	26	33	381,59
16	9	386,55	6	291,13	3.271,07	52	67	777,63
17	5	234,10	4	176,31	1.981,00	32	40	525,05
18	7	304,26	5	229,15	2.574,73	41	53	616,23
19	11	489,77	7	368,87	4.144,55	66	85	740,13
20	8	359,92	5	271,07	3.045,71	49	62	795,51
21	12	530,37	8	399,45	4.488,16	72	92	810,40
22	4	196,85	3	148,25	1.665,77	27	34	625,66
23	4	183,02	3	137,84	1.548,78	25	32	568,06
24	4	196,60	3	148,07	1.663,69	27	34	399,93
25	1	57,82	1	43,55	489,30	8	10	171,49
26	5	238,81	4	179,86	2.020,85	32	41	517,18
27	10	446,56	7	336,33	3.778,91	61	77	900,39
28	5	234,27	4	176,44	1.982,41	32	40	480,89
29	7	307,15	5	231,33	2.599,16	42	53	647,15
30	4	163,08	2	122,82	1.380,00	22	28	348,19
31	6	279,22	4	210,29	2.362,83	38	48	0,00
32	7	328,07	5	247,08	2.776,17	44	57	0,00
AME_DR_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
TOTAL	218	9.789,42	147	7.372,88	82.840,44	1.327	1.692	18.730,34

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

▪ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 129. Valoración de los beneficios – Polígono Z2_R_44. Caribe.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 5,520,000
Comercio (m2)	\$ 4,600,000
Servicios (m2)	\$ 4,600,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,100,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.100.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 130. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z2_R_44. Caribe.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes	1.78
Comercio	1.48
Servicios	1.48
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	36.37
Vivienda VIP	20.79

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 131. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	255,02	302,51	4.672,16	1.506,98	3.608,47	10.345,14	5,3%
2	295,93	351,03	5.421,54	1.829,29	4.120,07	12.017,86	6,2%
3	92,36	109,56	1.692,14	975,39	3.297,86	6.167,31	3,2%
4	88,94	105,51	1.629,51	1.093,75	3.047,08	5.964,79	3,1%
5	115,24	136,69	2.111,17	744,73	844,71	3.952,54	2,0%
6	119,82	142,14	2.195,26	794,68	861,45	4.113,35	2,1%
7	124,40	147,56	2.279,07	790,74	922,91	4.264,68	2,2%
8	187,99	222,99	3.444,01	1.437,30	1.192,68	6.484,96	3,3%
9	143,26	169,93	2.624,51	1.088,62	914,44	4.940,76	2,5%
10	276,84	328,40	5.071,94	1.864,39	3.726,85	11.268,41	5,8%
11	142,59	169,14	2.612,32	1.529,52	5.071,46	9.525,04	4,9%
12	85,95	101,95	1.574,62	1.099,63	2.908,83	5.770,98	3,0%
13	107,61	127,65	1.971,46	1.144,77	3.835,25	7.186,73	3,7%
14	117,85	139,79	2.159,03	882,61	763,03	4.062,31	2,1%
15	87,81	104,16	1.608,66	679,48	550,31	3.030,40	1,6%
16	178,55	211,79	3.271,07	1.384,67	1.116,49	6.162,57	3,2%
17	108,13	128,26	1.981,00	934,93	595,87	3.748,18	1,9%
18	140,54	166,71	2.574,73	1.097,29	872,66	4.851,92	2,5%
19	226,22	268,35	4.144,55	1.317,90	3.216,73	9.173,76	4,7%
20	166,25	197,20	3.045,71	1.416,51	6.872,10	11.697,76	6,0%
21	244,98	290,60	4.488,16	1.443,03	3.470,19	9.936,96	5,1%
22	90,92	107,85	1.665,77	1.114,07	3.118,22	6.096,84	3,1%
23	84,54	100,28	1.548,78	1.011,51	2.919,49	5.664,60	2,9%
24	90,81	107,72	1.663,69	712,13	561,29	3.135,65	1,6%
25	26,71	31,68	489,30	305,35	85,15	938,19	0,5%
26	110,31	130,84	2.020,85	920,91	635,21	3.818,11	2,0%
27	206,27	244,67	3.778,91	1.603,28	1.277,03	7.110,16	3,7%
28	108,21	128,36	1.982,41	856,29	662,38	3.737,64	1,9%
29	141,87	168,29	2.599,16	1.152,34	843,75	4.905,40	2,5%
30	75,33	89,35	1.380,00	620,00	441,16	2.605,84	1,3%
31	128,97	152,99	2.362,83	0,00	2.517,66	5.162,45	2,7%
32	151,53	179,75	2.776,17	0,00	2.958,08	6.065,54	3,1%
TOTAL	4.521,7	5.363,7	82.840,4	33.352,1	67.828,9	193.906,8	1,0

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

9.1.2.7.2. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 132. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Vias		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	436,78	510,50	401,54	0,00	1.141,86
2	463,63	655,86	434,34	0,00	1.326,49
3	65,97	311,80	318,18	15,87	680,73
4	44,28	314,36	294,09	1,26	658,37
5	70,39	259,16	0,00	0,00	436,27
6	62,61	97,68	0,00	0,00	454,02
7	110,82	354,90	0,00	625,78	470,72
8	39,21	404,01	0,00	0,00	715,79
9	39,07	490,63	0,00	685,29	545,35
10	734,50	916,40	0,00	0,00	1.243,77
11	249,80	772,72	391,93	0,00	1.051,34
12	25,63	321,50	253,36	1,37	636,98
13	110,26	310,71	384,72	0,00	793,25
14	46,55	334,39	0,12	0,00	448,39
15	10,22	317,84	0,00	0,00	334,49
16	17,40	542,23	0,00	705,53	680,21
17	0,91	339,48	0,00	0,00	413,71
18	5,41	526,61	0,00	719,08	535,54
19	465,91	461,56	300,05	0,00	1.012,57
20	275,61	630,51	1.031,76	0,00	1.291,16
21	518,58	456,86	293,04	0,00	1.096,81
22	31,21	363,23	319,20	0,44	672,95
23	31,59	365,97	321,53	2,33	625,24
24	0,00	440,55	0,00	0,00	346,10
25	21,66	256,74	0,00	0,00	103,55
26	37,80	339,29	0,00	0,00	421,43
27	11,67	588,11	0,00	696,74	784,80
28	90,00	255,28	0,00	0,00	412,55
29	84,69	137,23	0,00	0,00	541,44
30	35,78	402,14	0,00	777,19	287,63
31	9,52	552,99	785,77	0,01	569,81
32	10,02	330,85	1.025,09	5,87	669,50
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.157,48	13.362,09	6.554,72	4.236,76	21.402,84

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

VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m² de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario

Tabla 133. Valoración de las cargas – Polígono Z2_R_44. Caribe

	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
Valor (m ²)	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 900,000

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

- La valoración del suelo se hace con base en el plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.
- Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m² al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.
- Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 134. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z2_R_44. Caribe.

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
4	0.0968	0.0226	0.0161	0.2903

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 135. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público por fuera	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
1	243,38	91,67	6,48	331,51	673,04	6,0%
2	260,70	108,34	7,01	385,11	761,16	6,8%

3	111,53	36,56	5,39	197,63	351,10	3,1%
4	98,24	34,71	4,76	191,14	328,85	2,9%
5	20,44	31,89	0,00	126,66	178,99	1,6%
6	18,18	15,51	0,00	131,81	165,50	1,5%
7	32,17	45,07	10,09	136,66	224,00	2,0%
8	11,38	42,89	0,00	207,81	262,09	2,3%
9	11,34	51,26	11,05	158,33	231,98	2,1%
10	213,24	159,76	0,00	361,10	734,10	6,6%
11	186,31	98,95	6,32	305,23	596,81	5,3%
12	81,00	33,59	4,11	184,93	303,63	2,7%
13	143,70	40,74	6,21	230,30	420,95	3,8%
14	13,55	36,87	0,00	130,18	180,59	1,6%
15	2,97	31,75	0,00	97,11	131,82	1,2%
16	5,05	54,16	11,38	197,48	268,07	2,4%
17	0,26	32,94	0,00	120,11	153,32	1,4%
18	1,57	51,49	11,60	155,48	220,13	2,0%
19	222,38	89,76	4,84	293,97	610,94	5,5%
20	379,56	87,69	16,64	374,85	858,74	7,7%
21	235,63	94,40	4,73	318,43	653,18	5,8%
22	101,73	38,17	5,16	195,37	340,43	3,0%
23	102,52	38,47	5,22	181,52	327,74	2,9%
24	0,00	42,63	0,00	100,48	143,12	1,3%
25	6,29	26,94	0,00	30,06	63,29	0,6%
26	10,97	36,49	0,00	122,35	169,82	1,5%
27	3,39	58,04	11,24	227,84	300,51	2,7%
28	26,13	33,41	0,00	119,77	179,32	1,6%
29	24,59	21,48	0,00	157,19	203,26	1,8%
30	10,39	42,38	12,54	83,50	148,81	1,3%
31	230,89	54,44	12,67	165,43	463,43	4,1%
32	300,52	32,99	16,63	194,37	544,50	4,9%
TOTAL	3.110,0	1.695,4	174,1	6.213,7	11.193,2	1,0

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

9.1.2.7.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 136. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	-0,7%	-75,87	-261,33	880,53	255,64	597,17	5,3%	0,0%
2	-0,6%	-67,43	-232,25	1.094,24	317,68	693,73	6,2%	0,0%

3	0,0%	4,90	16,88	697,61	202,53	356,01	3,2%	0,0%
4	0,1%	15,47	53,28	711,65	206,61	344,32	3,1%	0,0%
5	0,4%	49,17	169,37	605,64	175,83	228,16	2,0%	0,0%
6	0,6%	71,94	247,80	701,82	203,75	237,44	2,1%	0,0%
7	0,2%	22,18	76,40	547,12	158,84	246,18	2,2%	0,0%
8	1,0%	112,26	386,66	1.102,45	320,07	374,34	3,3%	0,0%
9	0,5%	53,22	183,31	728,66	211,55	285,20	2,5%	0,0%
10	-0,7%	-83,64	-288,08	955,69	277,46	650,47	5,8%	0,0%
11	-0,4%	-46,98	-161,83	889,52	258,25	549,83	4,9%	0,0%
12	0,3%	29,50	101,61	738,59	214,43	333,13	3,0%	0,0%
13	-0,1%	-6,09	-20,99	772,26	224,20	414,85	3,7%	0,0%
14	0,5%	53,90	185,67	634,05	184,08	234,50	2,1%	0,0%
15	0,4%	43,11	148,47	482,96	140,21	174,93	1,6%	0,0%
16	0,8%	87,66	301,96	982,16	285,14	355,73	3,2%	0,0%
17	0,6%	63,05	217,16	630,88	183,16	216,36	1,9%	0,0%
18	0,5%	59,94	206,47	742,01	215,42	280,08	2,5%	0,0%
19	-0,7%	-81,39	-280,34	732,23	212,58	529,55	4,7%	0,0%
20	-1,6%	-183,49	-632,03	659,13	191,36	675,25	6,0%	0,0%
21	-0,7%	-79,58	-274,10	822,71	238,85	573,61	5,1%	0,0%
22	0,1%	11,51	39,63	712,58	206,88	351,94	3,1%	0,0%
23	0,0%	-0,75	-2,58	622,66	180,77	326,99	2,9%	0,0%
24	0,3%	37,89	130,51	476,61	138,37	181,00	1,6%	0,0%
25	-0,1%	-9,14	-31,47	72,08	20,93	54,16	0,5%	0,0%
26	0,5%	50,58	174,23	595,66	172,93	220,40	2,0%	0,0%
27	1,0%	109,92	378,61	1.163,41	337,76	410,43	3,7%	0,0%
28	0,3%	36,44	125,51	538,06	156,21	215,75	1,9%	0,0%
29	0,7%	79,91	275,23	816,68	237,10	283,16	2,5%	0,0%
30	0,0%	1,62	5,56	293,19	85,12	150,42	1,3%	0,0%
31	-1,5%	-165,43	-569,82	-0,00	-0,00	298,00	2,7%	0,0%
32	-1,7%	-194,37	-669,50	-0,00	-0,00	350,13	3,1%	0,0%
TOTAL	0,0	0,0	0,0	21.402,8	6.213,7	11.193,2	1,0	-

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

▪ CARGAS RESULTANTE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero*, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 137. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	VÍAS	ESPACIO PÚBLICO
-----	------	-----------------

	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	436,78	510,50	401,54	0,00	880,53
2	463,63	655,86	434,34	0,00	1094,24
3	65,97	311,80	318,18	15,87	697,61
4	44,28	314,36	294,09	1,26	711,65
5	70,39	259,16	0,00	0,00	605,64
6	62,61	97,68	0,00	0,00	701,82
7	110,82	354,90	0,00	625,78	547,12
8	39,21	404,01	0,00	0,00	1102,45
9	39,07	490,63	0,00	685,29	728,66
10	734,50	916,40	0,00	0,00	955,69
11	249,80	772,72	391,93	0,00	889,52
12	25,63	321,50	253,36	1,37	738,59
13	110,26	310,71	384,72	0,00	772,26
14	46,55	334,39	0,12	0,00	634,05
15	10,22	317,84	0,00	0,00	482,96
16	17,40	542,23	0,00	705,53	982,16
17	0,91	339,48	0,00	0,00	630,88
18	5,41	526,61	0,00	719,08	742,01
19	465,91	461,56	300,05	0,00	732,23
20	275,61	630,51	1031,76	0,00	659,13
21	518,58	456,86	293,04	0,00	822,71
22	31,21	363,23	319,20	0,44	712,58
23	31,59	365,97	321,53	2,33	622,66
24	0,00	440,55	0,00	0,00	476,61
25	21,66	256,74	0,00	0,00	72,08
26	37,80	339,29	0,00	0,00	595,66
27	11,67	588,11	0,00	696,74	1163,41
28	90,00	255,28	0,00	0,00	538,06
29	84,69	137,23	0,00	0,00	816,68
30	35,78	402,14	0,00	777,19	293,19
31	9,52	552,99	785,77	0,01	0,00
32	10,02	330,85	1025,09	5,87	0,00
TOTAL	4.157,48	13.362,09	6.554,72	4.236,76	21.402,84

* El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

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

Para el caso de la Área de manejo especial con desarrollo restringido para espacio público y equipamientos - AME DR 1, el Distrito o el Operador urbano deberán llevar a cabo este desarrollo, ya que es requerido para terminar de concretar el sistema público y colectivo de la ciudad y no estará cargado a ninguna unidad de ad actuación urbanística y se desarrollaran con cargo a as cargas en dinero que paguen el resto de los desarrollos en el Macroproyecto en general.

Las cargas para este AME DR1 del plan parcial son las siguientes:

Tabla 138. Cargas para el AMEDR 1 del Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Vías		Espacio público		Retiros del sistema hidrográfico (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación de andenes (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
AME_DR_1	2.227,43	457,92	2.948,60	80,04	0,00

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

9.1.2.8. 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

Tabla 139. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z2_R_44 Caribe.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	12	552,12	8	415,83	75	4.672,16	95
2	14	640,67	10	482,52	87	5.421,54	111
3	4	199,96	3	150,60	27	1.692,14	35
4	4	192,56	3	145,03	26	1.629,51	33
5	6	249,48	4	187,90	34	2.111,17	43
6	6	259,42	4	195,38	35	2.195,26	45
7	6	269,32	4	202,84	37	2.279,07	47
8	9	406,99	6	306,52	55	3.444,01	70
9	7	310,14	5	233,58	42	2.624,51	54
10	13	599,36	9	451,41	81	5.071,94	104
11	7	308,70	5	232,50	42	2.612,32	53
12	4	186,08	3	140,14	25	1.574,62	32
13	5	232,97	4	175,46	32	1.971,46	40
14	6	255,14	4	192,16	35	2.159,03	44
15	4	190,10	3	143,17	26	1.608,66	33

16	9	386,55	6	291,13	52	3.271,07	67
17	5	234,10	4	176,31	32	1.981,00	40
18	7	304,26	5	229,15	41	2.574,73	53
19	11	489,77	7	368,87	66	4.144,55	85
20	8	359,92	5	271,07	49	3.045,71	62
21	12	530,37	8	399,45	72	4.488,16	92
22	4	196,85	3	148,25	27	1.665,77	34
23	4	183,02	3	137,84	25	1.548,78	32
24	4	196,60	3	148,07	27	1.663,69	34
25	1	57,82	1	43,55	8	489,30	10
26	5	238,81	4	179,86	32	2.020,85	41
27	10	446,56	7	336,33	61	3.778,91	77
28	5	234,27	4	176,44	32	1.982,41	40
29	7	307,15	5	231,33	42	2.599,16	53
30	4	163,08	2	122,82	22	1.380,00	28
31	6	279,22	4	210,29	38	2.362,83	48
32	7	328,07	5	247,08	44	2.776,17	57
TOTAL	218	9.789,42	147	7.372,88	1.327	82.840,44	1.692

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

9.1.2.9. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.1.2.9.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL Z2_R_44 CARIBE.

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima para el cálculo de la herramienta de cargas variables en las unidades que no desarrollen el total de los aprovechamientos, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 140. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	3,08	7,00
2	3,18	7,00

3	6,64	7,00
4	6,87	7,00
5	3,48	7,00
6	3,92	7,00
7	2,84	7,00
8	3,93	7,00
9	3,35	7,00
10	1,91	7,00
11	5,14	7,00
12	7,05	7,00
13	6,46	7,00
14	3,57	7,00
15	3,66	7,00
16	3,66	7,00
17	3,91	7,00
18	3,49	7,00
19	2,73	7,00
20	5,89	7,00
21	2,73	7,00
22	6,90	7,00
23	6,77	7,00
24	3,47	7,00
25	1,57	7,00
26	3,58	7,00
27	3,76	7,00
28	3,26	7,00
29	3,85	7,00
30	2,46	7,00
31	3,86	7,00
32	4,36	7,00

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

Tabla 141. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	401,54	239,50	641,04
2	434,34	329,95	764,29
3	318,18	189,72	507,90
4	294,09	208,78	502,87
5	0,00	302,82	302,82

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

613

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

6	0,00	350,91	350,91
7	0,00	273,56	273,56
8	0,00	551,23	551,23
9	0,00	364,33	364,33
10	0,00	477,85	477,85
11	391,93	248,79	640,72
12	253,36	242,61	495,97
13	384,72	193,77	578,49
14	0,12	316,97	317,09
15	0,00	241,48	241,48
16	0,00	491,08	491,08
17	0,00	315,44	315,44
18	0,00	371,00	371,00
19	300,05	216,09	516,14
20	1.031,76	0,00	1.031,76
21	293,04	264,84	557,88
22	319,20	196,69	515,89
23	321,53	150,56	472,09
24	0,00	238,30	238,30
25	0,00	36,04	36,04
26	0,00	297,83	297,83
27	0,00	581,70	581,70
28	0,00	269,03	269,03
29	0,00	408,34	408,34
30	0,00	146,59	146,59
31	785,77	0,00	785,77
32	1.025,09	0,00	1.025,09
TOTAL	6.554,72	8.515,80	15.070,52

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

9.1.2.9.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z2_R_44 es de 0.67.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial



exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z2_R_44 el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.
- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 142. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	m2 a convertir de vivienda a otros usos (m2)
1	30%	70%	2.675,46	6.242,75	2.964,64
2	30%	70%	3.104,59	7.244,04	3.440,15
3	30%	70%	1.443,88	3.369,06	598,82
4	30%	70%	1.390,44	3.244,36	576,66
5	30%	70%	1.060,81	2.475,23	1.487,73
6	30%	70%	1.103,07	2.573,82	1.546,99
7	30%	70%	1.145,18	2.672,09	1.606,05
8	30%	70%	1.730,54	4.037,92	2.426,98
9	30%	70%	1.318,76	3.077,10	1.849,48
10	30%	70%	2.904,39	6.776,92	3.218,32
11	30%	70%	2.229,07	5.201,15	924,46
12	30%	70%	1.343,60	3.135,08	557,23
13	30%	70%	1.682,22	3.925,18	697,67
14	30%	70%	1.084,86	2.531,35	1.521,46
15	30%	70%	808,31	1.886,06	1.133,61
16	30%	70%	1.643,63	3.835,15	2.305,11
17	30%	70%	995,40	2.322,61	1.396,00

18	30%	70%	1.293,74	3.018,73	1.814,40
19	30%	70%	2.373,33	5.537,78	2.629,86
20	30%	70%	2.731,02	6.372,38	945,68
21	30%	70%	2.570,10	5.996,89	2.847,89
22	30%	70%	1.421,38	3.316,55	589,49
23	30%	70%	1.321,56	3.083,63	548,09
24	30%	70%	835,97	1.950,59	1.172,40
25	30%	70%	245,86	573,68	344,81
26	30%	70%	1.015,43	2.369,33	1.424,08
27	30%	70%	1.896,84	4.425,95	2.664,95
28	30%	70%	996,11	2.324,27	1.397,00
29	30%	70%	1.306,02	3.047,37	1.831,62
30	30%	70%	693,42	1.617,98	972,48
31	30%	70%	1.364,71	3.184,32	1.487,64
32	30%	70%	1.603,44	3.741,37	1.747,88

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

Ahora bien, la convertibilidad de otros usos a vivienda en este plan parcial se permite en las siguientes unidades de actuación

Tabla 143. Edificabilidad en m2 a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	40%	60%	3.567,28	5.350,93	0,00
2	40%	60%	4.139,45	6.209,18	0,00
3	40%	60%	1.925,18	2.887,77	845,06
4	40%	60%	1.853,92	2.780,88	813,79
5	40%	60%	1.414,42	2.121,63	0,00
6	40%	60%	1.470,75	2.206,13	0,00
7	40%	60%	1.526,91	2.290,36	0,00
8	40%	60%	2.307,38	3.461,07	0,00
9	40%	60%	1.758,34	2.637,51	0,00
10	40%	60%	3.872,52	5.808,78	0,00
11	40%	60%	2.972,09	4.458,13	1.304,61
12	40%	60%	1.791,47	2.687,21	786,37
13	40%	60%	2.242,96	3.364,44	984,56
14	40%	60%	1.446,48	2.169,73	0,00
15	40%	60%	1.077,75	1.616,62	0,00
16	40%	60%	2.191,51	3.287,27	0,00
17	40%	60%	1.327,21	1.990,81	0,00
18	40%	60%	1.724,99	2.587,48	0,00
19	40%	60%	3.164,45	4.746,67	0,00
20	40%	60%	3.641,36	5.462,04	1.785,34

21	40%	60%	3.426,79	5.140,19	0,00
22	40%	60%	1.895,17	2.842,76	831,89
23	40%	60%	1.762,07	2.643,11	773,47
24	40%	60%	1.114,62	1.671,93	0,00
25	40%	60%	327,81	491,72	0,00
26	40%	60%	1.353,90	2.030,86	0,00
27	40%	60%	2.529,12	3.793,68	0,00
28	40%	60%	1.328,15	1.992,23	0,00
29	40%	60%	1.741,35	2.612,03	0,00
30	40%	60%	924,56	1.386,84	0,00
31	40%	60%	1.819,61	2.729,42	0,00
32	40%	60%	2.137,92	3.206,89	0,00

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 144. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z2_R_44. Caribe.

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	2.964,64	0,67	1.997,91
2	3.440,15	0,67	2.318,36
3	598,82	0,67	403,55
4	576,66	0,67	388,62
5	1.487,73	0,67	1.002,60
6	1.546,99	0,67	1.042,54
7	1.606,05	0,67	1.082,34
8	2.426,98	0,67	1.635,57
9	1.849,48	0,67	1.246,39
10	3.218,32	0,67	2.168,86
11	924,46	0,67	623,00
12	557,23	0,67	375,53
13	697,67	0,67	470,17
14	1.521,46	0,67	1.025,33
15	1.133,61	0,67	763,96
16	2.305,11	0,67	1.553,44
17	1.396,00	0,67	940,78
18	1.814,40	0,67	1.222,75
19	2.629,86	0,67	1.772,30
20	945,68	0,67	637,30

21	2.847,89	0,67	1.919,23
22	589,49	0,67	397,26
23	548,09	0,67	369,36
24	1.172,40	0,67	790,09
25	344,81	0,67	232,37
26	1.424,08	0,67	959,71
27	2.664,95	0,67	1.795,95
28	1.397,00	0,67	941,45
29	1.831,62	0,67	1.234,35
30	972,48	0,67	655,37
31	1.487,64	0,67	1.002,54
32	1.747,88	0,67	1.177,92

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Tabla 145. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z2_R_44. Caribe.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	845,06	1,00	845,06
4	813,79	1,00	813,79
5	0,00	1,00	0,00
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	1.304,61	1,00	1.304,61
12	786,37	1,00	786,37
13	984,56	1,00	984,56
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00



20	1.785,34	1,00	1.785,34
21	0,00	1,00	0,00
22	831,89	1,00	831,89
23	773,47	1,00	773,47
24	0,00	1,00	0,00
25	0,00	1,00	0,00
26	0,00	1,00	0,00
27	0,00	1,00	0,00
28	0,00	1,00	0,00
29	0,00	1,00	0,00
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00

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

9.1.2.9.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

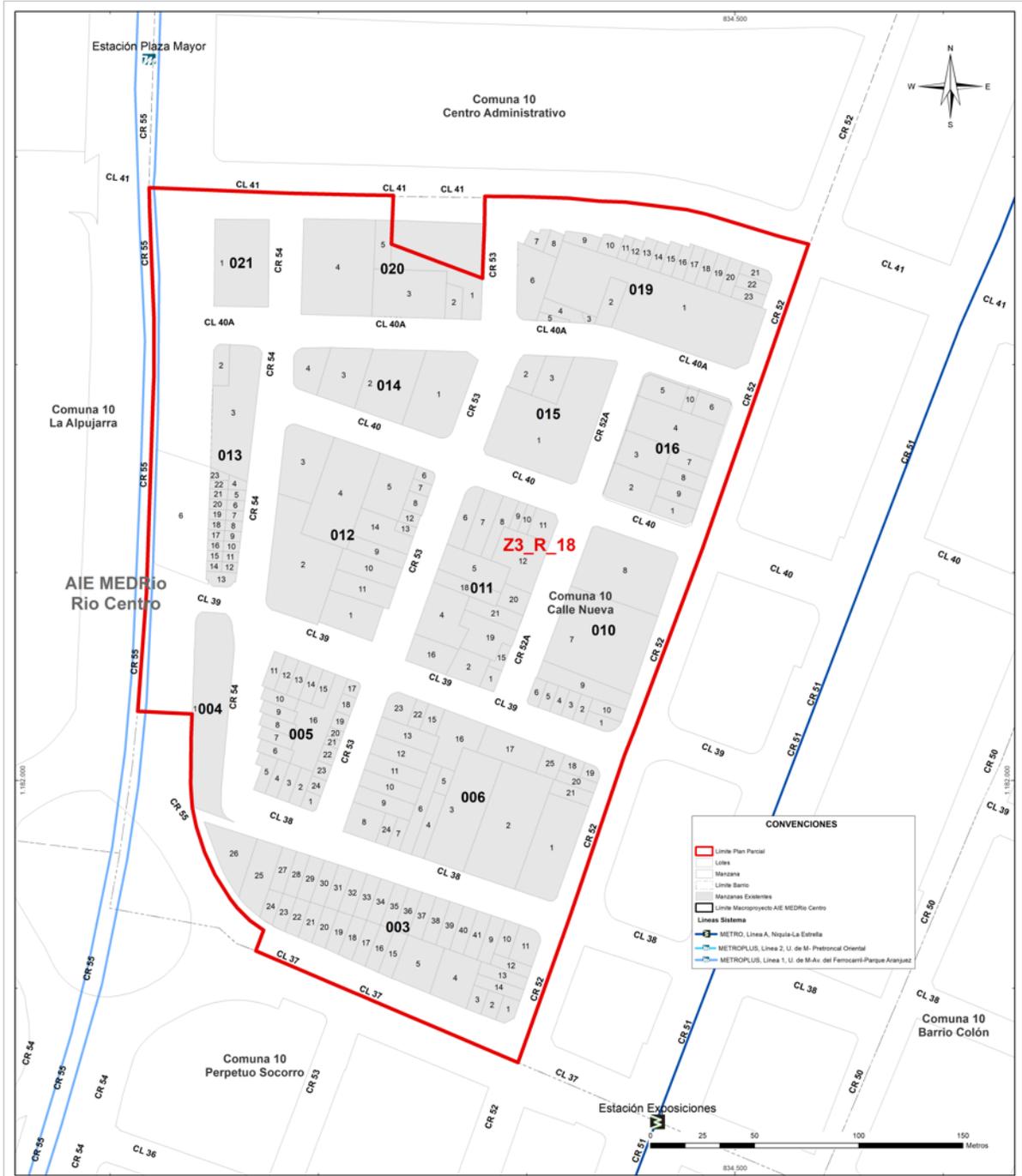
Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Y **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

9.1.3.PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_18 CALLE NUEVA.

9.1.3.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 92.813,63 m² y un área neta de 40.832,32 m², la cual está conformada por 197 predios, 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 a continuación.

Gráfico 164 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Calle Nueva.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 146. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Calle Nueva.

CBML	Matricula	10110190017	221147	10110060003	498586
10110060002	85046	10110060010	623303	10110030033	280054

10110030037	280058
10110190003	243141
10110050004	168897
10110030017	280065
10110030010	280050
10110190016	221146
10110060013	69632
10110140001	23657
10110190005	371247
10110110016	128754
10110110001	346030
10110030027	280077
10110030032	280053
10110050020	773172
10110120001	161212
10110130007	547345
10110110007	105652
10110110010	369143
10110060024	678933
10110060019	802805
10110030003	648449
10110130013	547356
10110110019	314540
10110030009	280049
10110190007	221137
10110190019	221149
10110120003	761417
10110030036	280057
10110030039	280060
10110160008	25648
10110160002	129415
10110030034	280055
10110050001	623312
10110050023	623310
10110050019	623307
10110040001	15702
10110060021	768577
10110050003	168898
10110190013	221143
10110050002	168899
10110050006	168895
10110130022	547338
10110130018	547346
10110150001	106882
10110130003	299828

10110120012	575667
10110160006	605805
10110130021	547340
10110130019	547344
10110140002	532047
10110030005	123192
10110060020	33333
10110190014	221144
10110190009	221139
10110030035	280056
10110030016	280066
10110030002	648450
10110120004	18090
10110160004	121255
10110200004	515001
10110190022	221152
10110060022	812448
10110030022	280074
10110190002	6205
10110200003	116328
10110190011	221141
10110050024	623311
10110030031	280071
10110030030	280070
10110030028	280068
10110130011	547353
10110110009	238637
10110110011	567407
10110050017	623305
10110050011	168890
10110050013	168888
10110190010	221140
10110030012	648454
10110110015	346031
10110120013	575666
10110060015	195356
10110190015	221145
10110050007	168894
10110060007	678932
10110030001	648451
10110210001	512604
10110030023	280075
10110050008	168893
10110130004	547339
10110130010	547351

10110190021	221151
10110120009	154404
10110100001	233827
10110120008	575668
10110160010	647526
10110110020	314542
10110120002	21317
10110160009	158620
10110160001	567408
10110130017	547348
10110130008	547347
10110190008	221138
10110030025	280078
10110030013	648453
10110190018	221148
10110190004	444944
10110030026	280079
10110190023	221153
10110060006	497669
10110030015	280067
10110110006	233182
10110050012	168889
10110200001	413845
10110100004	200458
10110100005	132945
10110100010	147263
10110100006	694531
10110100007	186998
10110100002	173279
10110100003	171164
10110130002	360350
10110050014	168887
10110050022	623309
10110110012	186999
10110110018	84639
10110190012	221142
10110030040	280061
10110120010	175902
10110140003	254830
10110060011	623302
10110060012	678952
10110110002	132198
10110130023	547337
10110200005	77607
10110030021	280073

10110060017	218337
10110030029	280069
10110110008	49718
10110050009	168892
10110130009	547349
10110120007	601780
10110060005	497651
10110060004	387490
10110060025	867498
10110160003	129886
10110150003	548100
10110130015	547352
10110050021	773173
10110060008	66830
10110150002	83032
10110110004	265239
10110060018	536772
10110050005	168896
10110030020	280072

10110130005	547341
10110130020	547342
10110130016	547350
10110130012	547355
10110030018	280064
10110190020	221150
10110190006	740883
10110160005	647527
10110200002	413846
10110120011	600627
10110050015	168886
10110050018	623306
10110120005	178948
10110030041	280062
10110030038	280059
10110060023	812449
10110110005	84601
10110120014	413149
10110060001	662473

10110100008	187073
10110140004	147379
10119990006	402554
10110030019	280063
10110100009	562398
10110030024	280076
10110110021	314541
10110050010	168891
10110160007	63239
10110030014	648452
10110030004	124083
10110060009	623304
10110050016	168885
10110130006	547343
10110190001	168855
10110130014	547354
10110030011	280051
10110120006	601781
10110060016	194954

9.1.3.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.1.3.2.1. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL:

Ser parte del 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. Desde el sistema público propuesto articula el centro gubernamental de La Alpujarra con los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera, Y, desde los usos del suelo busca disponer las mayores intensidades de mezcla de usos sobre los ejes principales y una intensidad baja en las unidades más interiores para lograr un centro de polígono con carácter barrial soportado en el espacio público de escala local.

9.1.3.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

▪ SOCIAL.

Facilitar los procesos de asociatividad, que permitan las negociaciones entre privados sin la intermediación del estado, como uno de los mecanismos a aplicar para la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

○ Estrategias:

- Definición de las UAU en función de la propiedad del suelo.
- Delimitación de unidades de actuación urbanística en relación a la estructura predial existente.
- Aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

▪ 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:

- Permitir el desarrollo por etapas de las UAU que permitan la permanencia de las actividades económicas actuales.
- Localizar sobre los corredores principales la mayor mixtura de 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:**

- Disposición del espacio público sobre los ejes principales del polígono, en especial sobre la avenida 33 en relación al Proyecto Parques del Río.
- Definición del modelo de ocupación a partir estructura urbana existente.

- **AMBIENTAL.**

Establecer una red 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:**

- Generación de un parque lineal que aporte a la estructura ecológica complementaria que además articule los equipamientos de la zona.
- Implementación de la estructura ecológica complementaria sobre la avenida 33

9.1.3.3. MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.1.3.3.1. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

- **DESDE LO PÚBLICO:**

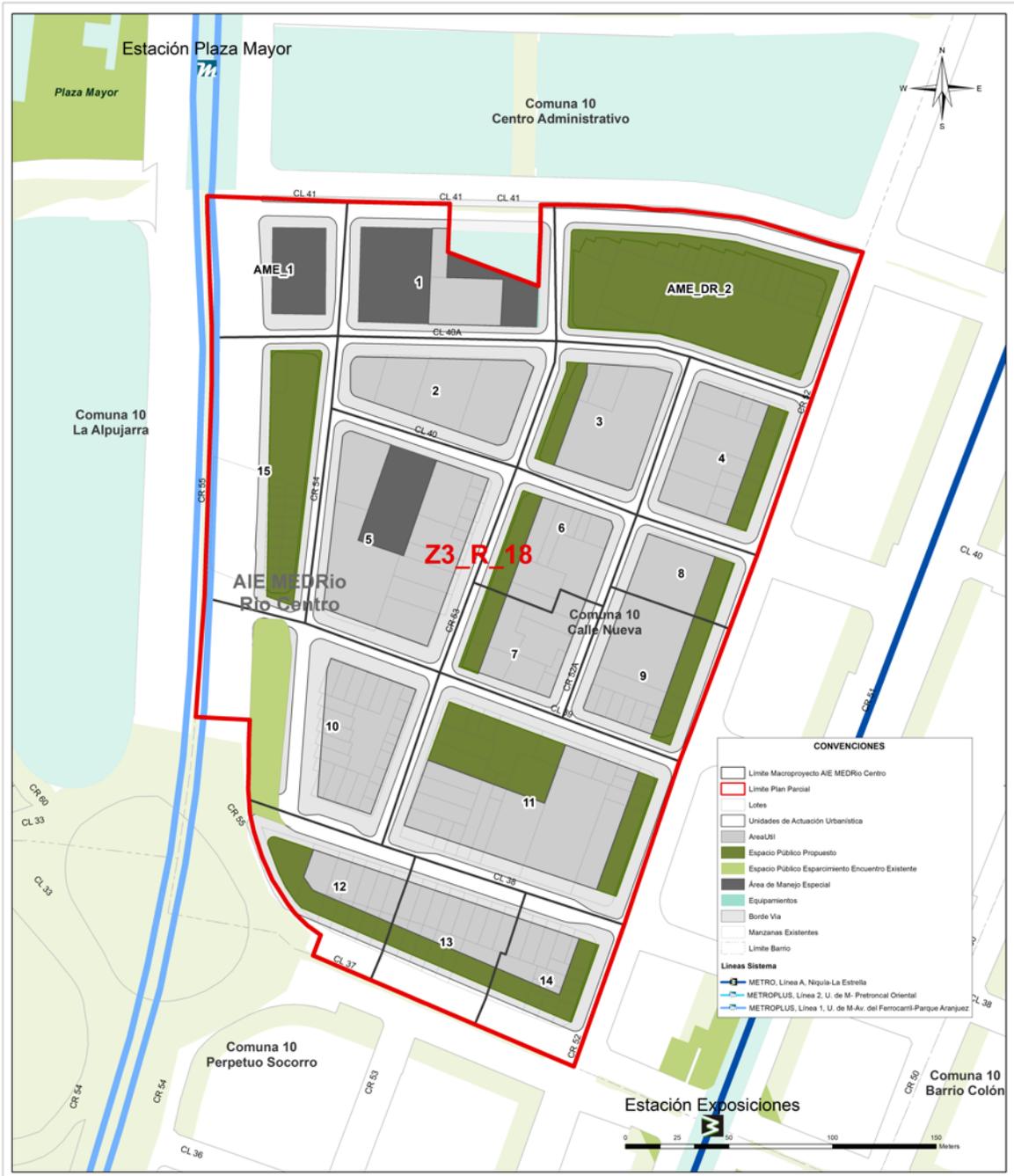
- El modelo de ocupación se fundamenta en la estructura urbana existente que tiene los atributos de la retícula tradicional. El espacio público general se dispone sobre los ejes principales que son la Carrera 52 Carabobo, Calle 37 Avenida 33 y Carrera 55 Avenida Ferrocarril. En especial el espacio público sobre la Calle 37 Avenida 33 y la Triada Norte corresponde a lo dispuesto por el Proyecto Parques del Río.
- Sobre la Carrera 53 Cundinamarca se dispone un parque lineal que hace parte de la estructura ecológica complementaria y articula el Distrito Térmico EPM y la Alpujarra.
- En este polígono se disponen 3 ARO (áreas receptoras de obligaciones) que están en relación a una AME reconocida en la categoría de edificación consolidada, de un nuevo equipamiento que es el Distrito Térmico EPM y sobre la Carrera 55 Avenida Ferrocarril donde las condiciones del espacio público propuesto no permiten un desarrollo privado.
- 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. Para todo este sector se diseñó un concurso público internacional adjudicado en el año 2014. Este plan parcial por lo tanto integra en su modelo de ocupación los parámetros resultantes las propuestas ganadoras de dicho concurso.

- **DESDE LO PRIVADO**

- Se reconocen cuatro AME en el polígono que corresponden tres a la categoría de edificaciones consolidadas y otra a equipamiento.
- 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 esto se conforma un interior del polígono más residencial.

Gráfico 165 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Calle Nueva.





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

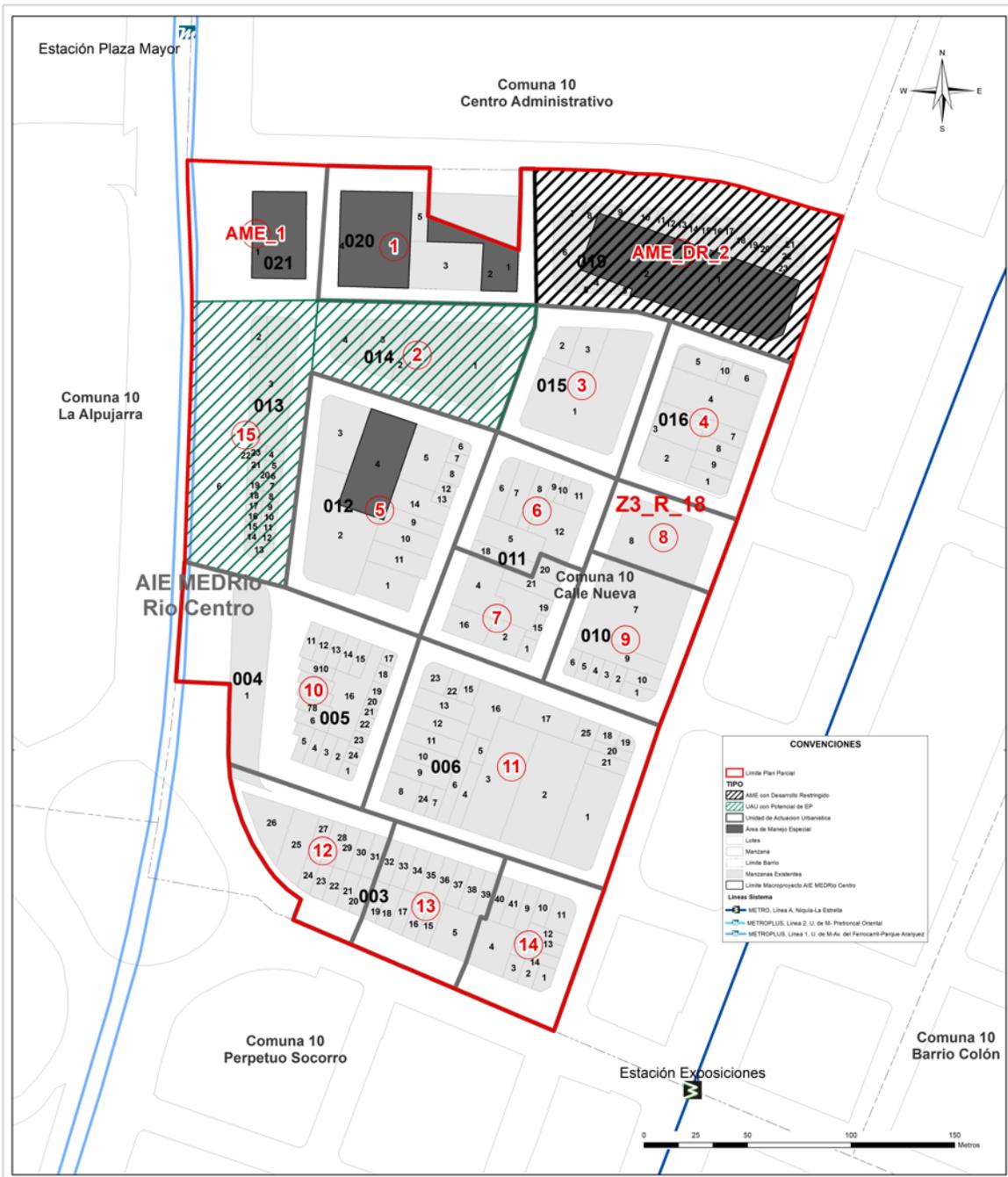
9.1.3.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las 14 unidades de actuación urbanística y 3 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 y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 166 – Proyecto Delimitación de las UAU - Plan Parcial Calle Nueva.



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

Las Unidades de actuación Urbanística y las áreas receptoras de obligaciones están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU y ARO.

Tabla 147. Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	5.321,17	2.191,84	0,00	2.136,60	992,73
2	4.926,06	0,00	0,00	2.275,16	2.650,90
3	4.563,57	0,00	0,00	1.899,45	2.664,12
4	4.960,02	0,00	0,00	2.119,81	2.840,21
5	8.503,21	1.139,62	0,00	2.756,03	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	1.959,48
8	2.286,37	0,00	0,00	904,31	1.382,06
9	4.132,57	0,00	0,00	1.405,90	2.726,67
10	8.660,61	0,00	1.533,75	4.551,25	2.575,61
11	10.586,57	0,00	0,00	3.001,95	7.584,62
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	2.385,29
14	3.565,48	0,00	0,00	1.653,68	1.911,80
15	7.321,51	0,00	0,00	5.167,44	2.154,07
AME 1	4.292,17	1.098,89	0,00	3.193,28	0,00
AME_DR_2	9.753,32	5.506,24	0,00	4.247,08	0,00
TOTAL	92.813,63	9.936,59	1.627,88	40.416,84	40.832,32

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 148. CBML por UAU – Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.

CODIGO_UAU	CBML				
1	10110200001	4	10110150003	10110120002	
	10110200002		10110160001	10110120003	
	10110200003		10110160002	10110120004	
	10110200004		10110160003	10110120005	
	10110200005		10110160004	10110120006	
CODIGO_UAU	CBML			10110160005	10110120007
2	10110140001			10110160006	10110120008
	10110140002			10110160007	10110120009
	10110140003			10110160008	10110120010
	10110140004			10110160009	10110120011
CODIGO_UAU	CBML		10110160010	10110120012	
3	10110150001	CODIGO_UAU	CBML	10110120013	
	10110150002	5	10110120001	10110120014	
CODIGO_UAU	CBML			CODIGO_UAU	CBML

6	10110110005
	10110110006
	10110110007
	10110110008
	10110110009
	10110110010
	10110110011
	10110110012
	10110110018
	10110110018
CODIGO_UAU	CBML
7	10110110001
	10110110002
	10110110004
	10110110015
	10110110016
	10110110019
	10110110020
	10110110021
	10110110021
	10110110021
CODIGO_UAU	CBML
8	10110100008
CODIGO_UAU	CBML
9	10110100001
	10110100002
	10110100003
	10110100004
	10110100005
	10110100006
	10110100007
	10110100009
	10110100010
	10110100010
CODIGO_UAU	CBML
AME_1	10110210001
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_2	10110190001
	10110190002
	10110190003
	10110190004
	10110190005
	10110190006
	10110190007
	10110190007

	10110190008	
	10110190009	
	10110190010	
	10110190011	
	10110190012	
	10110190013	
	10110190014	
	10110190015	
	10110190016	
	10110190017	
	10110190018	
	10110190019	
	10110190020	
	10110190021	
	10110190022	
	10110190023	
	10110190023	
	CODIGO_UAU	CBML
	10	10110040001
		10110050001
10110050002		
10110050003		
10110050004		
10110050005		
10110050006		
10110050007		
10110050008		
10110050009		
10110050010		
10110050011		
10110050012		
10110050013		
10110050014		
10110050015		
10110050016		
10110050017		
10110050018		
10110050019		
10110050020		
10110050021		
10110050022		

	10110050023
	10110050024
CODIGO_UAU	CBML
11	10110060001
	10110060002
	10110060003
	10110060004
	10110060005
	10110060006
	10110060007
	10110060008
	10110060009
	10110060010
	10110060011
	10110060012
	10110060013
	10110060015
	10110060016
	10110060017
	10110060018
	10110060019
	10110060020
	10110060021
	10110060022
	10110060023
	10110060024
	10110060025
	CODIGO_UAU
12	10110030020
	10110030021
	10110030022
	10110030023
	10110030024
	10110030025
	10110030026
	10110030027
	10110030028
	10110030029
	10110030030
10110030031	

CODIGO_UAU	CBML
13	10110030005
	10110030015
	10110030016
	10110030017
	10110030018
	10110030019
	10110030032
	10110030033
	10110030034
	10110030035
	10110030036
	10110030037
	10110030038
	10110030039
CODIGO_UAU	CBML
14	10110030001
	10110030002

	10110030003
	10110030004
	10110030009
	10110030010
	10110030011
	10110030012
	10110030013
	10110030014
	10110030040
	10110030041
	CODIGO_UAU
15	10110130002
	10110130003
	10110130004
	10110130005
	10110130006
	10110130007
	10110130008

	10110130009
	10110130010
	10110130011
	10110130012
	10110130013
	10110130014
	10110130015
	10110130016
	10110130017
	10110130018
	10110130019
	10110130020
	10110130021
	10110130022
	10110130023
	10119990006

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

9.1.3.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z3_R_18, Se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML.

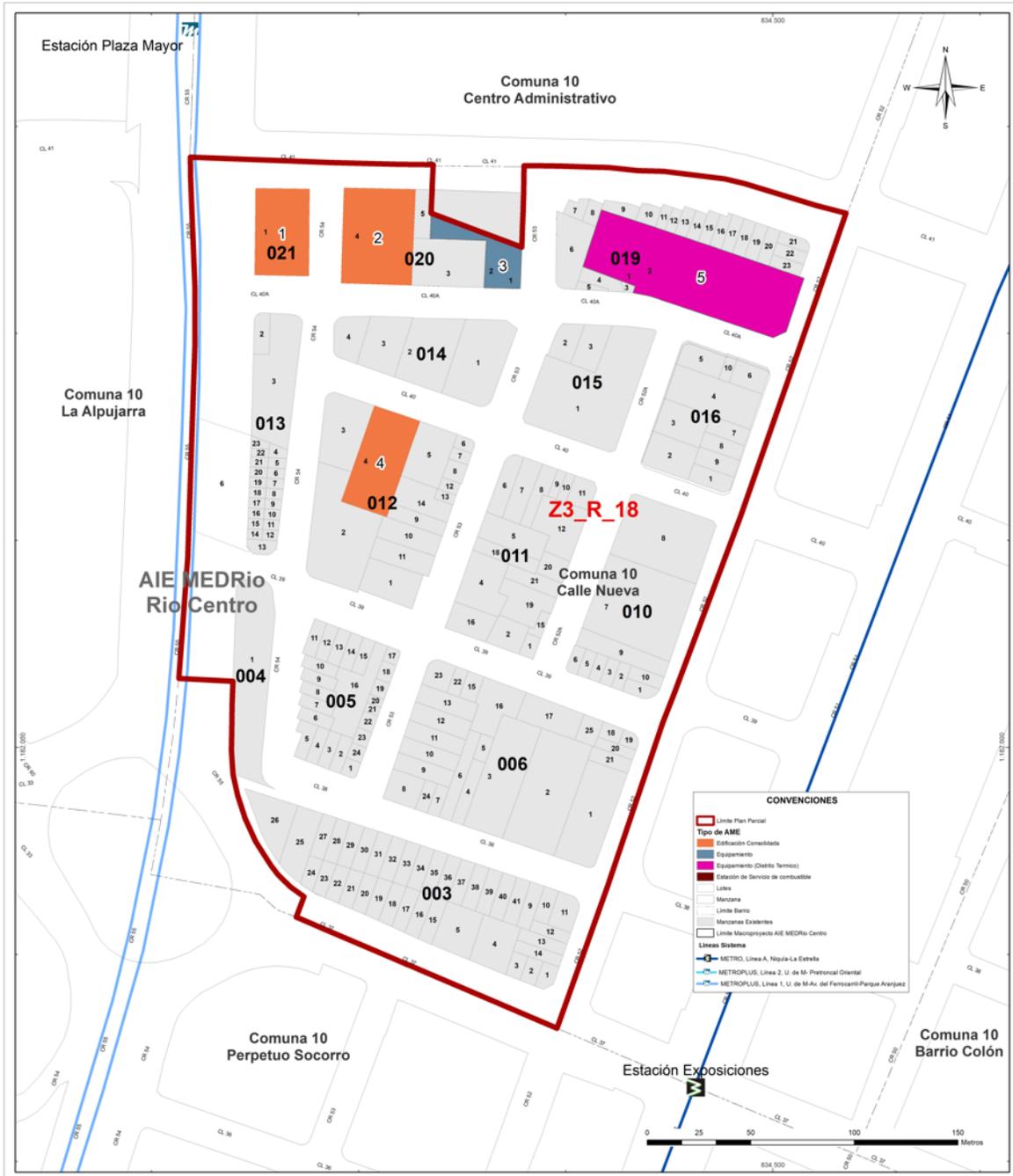
Tabla 149. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10110210001	AME 1	Edificación consolidada
2	10110200004	UAU 1	Edificación consolidada
3	10110200001	UAU 1	Equipamiento
	10110200002		
4	10110120004	UAU 5	Edificación consolidada

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

Gráfico 167 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_19. Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

9.1.3.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL DE DESARROLLO RESTRINGIDO POR ESPACIO PUBLICO - AME DR

El presente plan parcial cuenta con un (1) área de manejo especial con desarrollo restringido por obligaciones urbanísticas, se conforma de la siguiente manera:

Tabla 150. Identificación de las áreas de manejo especial de desarrollo restringido - AME DR por obligaciones urbanísticas Polígono Z3_R_18. Plan Parcial Calle Nueva.

CODIGO_UAU	CBML				
AME_DR_2	10110190001		10110190008		10110190016
	10110190002		10110190009		10110190017
	10110190003		10110190010		10110190018
	10110190004		10110190011		10110190019
	10110190005		10110190012		10110190020
	10110190006		10110190013		10110190021
	10110190007		10110190014		10110190022
			10110190015		10110190023



9.1.3.7. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

9.1.3.7.1. BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z3_R_18 se referencian a continuación:

Tabla 151. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	10,902.97
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	242
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	7,067.35
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	141
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	79,407.64
Vivienda NO VIS (Unidades)	1,272
Edificabilidad en otros usos (m2)	115,840.67
Obligación EP al interior(m2)	9.161,87
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	26.992,27
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	2,814.17
Total de viviendas (Unidades)	1,656

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

*El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

- **SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-**

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AMEs) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_18.

- **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 152. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Área neta(m ²)	I.C.	Edificabilidad (m ²)	% Residencia	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	992,73	2,98	2.960,99	34%	66%	999,07	1.961,92
2	2.650,90	5,36	14.217,20	44%	56%	6.284,09	7.933,11
3	2.664,12	4,74	12.618,20	54%	46%	6.851,73	5.766,47
4	2.840,21	5,36	15.221,77	44%	56%	6.728,12	8.493,65
5	4.607,56	5,36	24.711,41	44%	56%	10.922,60	13.788,81
6	2.193,52	4,74	10.389,28	54%	46%	5.641,42	4.747,86
7	1.959,48	4,74	9.280,77	54%	46%	5.039,49	4.241,27
8	1.382,06	5,36	7.412,26	44%	56%	3.276,27	4.136,00
9	2.726,67	5,36	14.623,71	44%	56%	6.463,77	8.159,94
10	2.575,61	5,36	13.813,51	44%	56%	6.105,66	7.707,85
11	7.584,62	5,36	40.678,05	44%	56%	17.986,51	22.691,55
12	2.203,68	5,36	11.818,82	44%	56%	5.223,99	6.594,83
13	2.385,29	5,36	12.792,89	44%	56%	5.654,54	7.138,35

14	1.911,80	5,36	10.253,44	44%	56%	4.532,08	5.721,35
15	2.154,07	5,77	12.426,32	46%	54%	5.668,61	6.757,71
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_DR_2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	40.832,32		213.218,64	0,46	0,54	97.377,96	115.840,67

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 153. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
1	2	111,86	1	72,51	814,70	13	17	493,36
2	16	703,60	9	456,08	5.124,41	82	107	1.282,97
3	17	767,16	10	497,28	5.587,30	90	117	1.113,39
4	17	753,32	10	488,30	5.486,50	88	114	1.079,79
5	27	1.222,95	16	792,72	8.906,92	143	186	2.173,43
6	14	631,64	8	409,43	4.600,34	74	96	862,35
7	13	564,25	7	365,75	4.109,49	66	86	796,16
8	8	366,83	5	237,78	2.671,66	43	56	522,47
9	16	723,72	9	469,12	5.270,93	84	110	1.059,07
10	15	683,62	9	443,13	4.978,91	80	104	1.166,92
11	45	2.013,87	26	1.305,40	14.667,24	235	306	2.132,18
12	13	584,91	8	379,14	4.259,95	68	89	380,65
13	14	633,11	8	410,39	4.611,04	74	96	590,76
14	11	507,44	7	328,92	3.695,72	59	77	409,29
15	14	634,69	8	411,41	4.622,51	74	96	0,00
AME 1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
AME_DR_2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
TOTAL	242	10.902,97	141	7.067,35	79.407,64	1.272	1.656	14.062,76

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

■ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 154. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 7,200,000
Comercio (m2)	\$ 6,000,000
Servicios (m2)	\$ 6,000,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,500,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.500.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 155. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes	2.06
Comercio	1.71
Servicios	1.71
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	32.22
Vivienda VIP	18.41

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 156. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z2_R_18. Calle Nueva.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	45,76	46,72	814,70	1.014,91	2.517,53	4.439,63	1,52%
2	287,85	293,87	5.124,41	2.639,25	11.400,24	19.745,63	6,77%

3	313,85	320,42	5.587,30	2.290,40	7.976,71	16.488,68	5,65%
4	308,19	314,64	5.486,50	2.221,28	12.709,48	21.040,09	7,21%
5	500,32	510,79	8.906,92	4.471,05	19.912,09	34.301,17	11,75%
6	258,41	263,82	4.600,34	1.773,98	6.660,87	13.557,42	4,65%
7	230,84	235,67	4.109,49	1.637,81	5.905,91	12.119,73	4,15%
8	150,07	153,21	2.671,66	1.074,79	6.194,63	10.244,36	3,51%
9	296,08	302,28	5.270,93	2.178,66	12.172,92	20.220,87	6,93%
10	279,68	285,53	4.978,91	2.400,51	11.213,04	19.157,66	6,56%
11	823,90	841,13	14.667,24	4.386,19	35.244,63	55.963,09	19,18%
12	239,29	244,30	4.259,95	783,05	10.652,87	16.179,47	5,54%
13	259,01	264,43	4.611,04	1.215,27	11.224,45	17.574,21	6,02%
14	207,60	211,94	3.695,72	841,96	9.106,40	14.063,62	4,82%
15	259,66	265,09	4.622,51	0,00	11.584,65	16.731,91	5,73%
TOTAL	4.460,5	4.553,9	79.407,6	28.929,1	174.476,4	291.827,5	1,0

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

9.1.3.7.2. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 157. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	6,01	1.047,62	0,00	0,00	410,64
2	84,96	1.424,37	0,00	0,00	1.826,35
3	51,70	1.028,94	385,64	120,64	1.525,10
4	113,75	1.144,99	566,88	44,39	1.946,08
5	260,71	1.590,63	0,00	0,00	3.172,65
6	19,67	569,82	449,15	53,54	1.253,98
7	16,42	598,94	350,74	55,23	1.121,00
8	47,14	512,25	289,99	14,50	947,54
9	15,16	944,77	593,37	32,30	1.870,31
10	241,78	2.406,36	0,00	872,34	1.771,97
11	967,38	1.634,14	2.352,89	50,06	5.176,24

12	411,71	459,32	846,76	96,24	1.496,50
13	492,49	113,30	545,25	0,00	1.625,51
14	342,20	431,61	692,71	31,23	1.300,80
15	65,58	1.143,05	2.088,49	193,71	1.547,60
AME 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.136,66	15.050,11	9.161,87	1.564,18	26.992,27

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

▪ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m² de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las obligaciones entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario

Tabla 158. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva

VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 1, 349,300.00

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

- La valoración del suelo se hace con base en el plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.
- Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m² al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.
- Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 159. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
5	0.0857	0.0200	0.0143	0.3855

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 160. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público por fuera	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
1	2,32	90,31	0,00	158,31	250,94	1,49%
2	32,75	129,37	0,00	704,08	866,21	5,14%
3	168,60	92,63	7,23	587,95	856,41	5,08%
4	262,39	107,89	8,73	750,24	1.129,26	6,70%
5	100,51	158,69	0,00	1.223,10	1.482,30	8,79%
6	180,74	50,53	7,18	483,43	721,87	4,28%
7	141,55	52,75	5,80	432,16	632,25	3,75%
8	129,97	47,95	4,35	365,29	547,56	3,25%
9	234,60	82,28	8,94	721,03	1.046,84	6,21%
10	93,21	226,98	12,46	683,12	1.015,77	6,03%
11	1.280,01	222,99	34,33	1.995,52	3.532,84	20,95%
12	485,16	74,66	13,47	576,92	1.150,21	6,82%
13	400,06	51,92	7,79	626,66	1.086,43	6,44%
14	398,97	66,33	10,34	501,48	977,12	5,80%
15	830,42	103,60	32,60	596,62	1.563,25	9,27%
TOTAL	4.741,3	1.558,9	153,2	10.405,9	16.859,3	1,0

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

9.1.3.7.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 161. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	0,03%	5,55	14,39	425,03	163,86	256,48	1,52%	0,00
2	1,63%	274,52	712,09	2.538,44	978,61	1.140,73	6,77%	0,00
3	0,57%	96,16	249,44	1.774,55	684,11	952,57	5,65%	0,00
4	0,51%	86,25	223,74	2.169,82	836,50	1.215,51	7,21%	0,00
5	2,96%	499,33	1.295,23	4.467,88	1.722,43	1.981,62	11,75%	0,00
6	0,36%	61,36	159,16	1.413,14	544,78	783,23	4,65%	0,00
7	0,40%	67,92	176,18	1.297,18	500,08	700,17	4,15%	0,00
8	0,26%	44,27	114,84	1.062,38	409,56	591,83	3,51%	0,00
9	0,72%	121,34	314,75	2.185,06	842,37	1.168,19	6,93%	0,00
10	0,54%	90,99	236,02	2.007,99	774,11	1.106,76	6,56%	0,00
11	-1,78%	-299,78	-777,62	4.398,63	1.695,73	3.233,06	19,18%	0,00

12	-1,28%	-215,50	-559,00	937,50	361,42	934,71	5,54%	0,00
13	-0,42%	-71,15	-184,56	1.440,95	555,51	1.015,29	6,02%	0,00
14	-0,98%	-164,64	-427,08	873,72	336,83	812,47	4,82%	0,00
15	-3,54%	-596,62	-1.547,60	0,00	0,00	966,62	5,73%	0,00
TOTAL	-	-	-	26.992,3	10.405,9	16.859,3	1,0	-

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

■ CARGAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero*, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 162. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	6,01	1.047,62	0,00	0,00	425,03
2	84,96	1.424,37	0,00	0,00	2.538,44
3	51,70	1.028,94	385,64	120,64	1.774,55
4	113,75	1.144,99	566,88	44,39	2.169,82
5	260,71	1.590,63	0,00	0,00	4.467,88
6	19,67	569,82	449,15	53,54	1.413,14
7	16,42	598,94	350,74	55,23	1.297,18
8	47,14	512,25	289,99	14,50	1.062,38
9	15,16	944,77	593,37	32,30	2.185,06
10	241,78	2.406,36	0,00	872,34	2.007,99
11	967,38	1.634,14	2.352,89	50,06	4.398,63
12	411,71	459,32	846,76	96,24	937,50
13	492,49	113,30	545,25	0,00	1.440,95
14	342,20	431,61	692,71	31,23	873,72
15	65,58	1.143,05	2.088,49	193,71	0,00
TOTAL	3.136,66	15.050,11	9.161,87	1.564,18	26.992,27

* El área (m²) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

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

Para el caso de la Área de manejo especial con desarrollo restringido para espacio público y equipamientos - AME DR 2, el Distrito o el Operador urbano deberán llevar a cabo este desarrollo, ya que es requerido para terminar de concretar el sistema público y colectivo de la ciudad y no estará cargado a ninguna unidad de ad actuación urbanística y se desarrollaran con cargo a las cargas en dinero que paguen el resto de los desarrollos en el Macroproyecto en general.

Las cargas para este AME DR2 del plan parcial son las siguientes:

Tabla 163. Cargas para el AMEDR 2 del Polígono Z3_R_18. Calle nueva.

UAU	Vías		Espacio público		Retiros del sistema hidrográfico (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación de andenes (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
AME DR 2	8,42	1.637,04	5.497,82	970,19	0,00

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

9.1.3.8. 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

Tabla 164. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	2	111,86	1	72,51	13	814,70	17
2	16	703,60	9	456,08	82	5.124,41	107
3	17	767,16	10	497,28	90	5.587,30	117
4	17	753,32	10	488,30	88	5.486,50	114
5	27	1.222,95	16	792,72	143	8.906,92	186
6	14	631,64	8	409,43	74	4.600,34	96
7	13	564,25	7	365,75	66	4.109,49	86

8	8	366,83	5	237,78	43	2.671,66	56
9	16	723,72	9	469,12	84	5.270,93	110
10	15	683,62	9	443,13	80	4.978,91	104
11	45	2.013,87	26	1.305,40	235	14.667,24	306
12	13	584,91	8	379,14	68	4.259,95	89
13	14	633,11	8	410,39	74	4.611,04	96
14	11	507,44	7	328,92	59	3.695,72	77
15	14	634,69	8	411,41	74	4.622,51	96
TOTAL	242	10.902,97	141	7.067,35	1.272	79.407,64	1.656

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

9.1.3.9. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.1.3.9.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL Z3_R_18 CALLE NUEVA.

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 165. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	4,73	7,00
2	5,18	7,00
3	4,21	7,00
4	5,23	7,00
5	5,27	7,00
6	4,46	7,00
7	4,40	7,00
8	5,33	7,00
9	5,61	7,00
10	3,95	7,00
11	4,72	7,00
12	4,16	7,00
13	4,32	7,00
14	4,23	7,00
15	4,68	7,00



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

Tabla 166. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	0,00	212,52	212,52
2	0,00	1.269,22	1.269,22
3	385,64	694,45	1.080,09
4	566,88	801,47	1.368,35
5	0,00	2.233,94	2.233,94
6	449,15	481,99	931,14
7	350,74	473,22	823,96
8	289,99	386,20	676,19
9	593,37	795,84	1.389,21
10	0,00	1.003,99	1.003,99
11	2.352,89	1.022,87	3.375,76
12	846,76	45,37	892,13
13	545,25	447,85	993,10
14	692,71	90,51	783,22
15	2.088,49	0,00	2.088,49
TOTAL	9.161,87	9.959,44	19.121,31

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

(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

9.1.3.9.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z3_R_18 es de 0.58.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z3_R_18 el factor es de 1,0.

▪ **METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS**

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.
- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 167. Edificabilidad (m²) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m ²)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m ²)	m ² a convertir de vivienda a otros usos (m ²)
1	30%	70%	888,30	2.072,69	110,77
2	30%	70%	4.265,16	9.952,04	2.018,93
3	30%	70%	3.785,46	8.832,74	3.066,27
4	30%	70%	4.566,53	10.655,24	2.161,59
5	30%	70%	7.413,42	17.297,99	3.509,18
6	30%	70%	3.116,78	7.272,49	2.524,63
7	30%	70%	2.784,23	6.496,54	2.255,26
8	30%	70%	2.223,68	5.188,58	1.052,59
9	30%	70%	4.387,11	10.236,60	2.076,66
10	30%	70%	4.144,05	9.669,46	1.961,61
11	30%	70%	12.203,42	28.474,64	5.783,09
12	30%	70%	3.545,65	8.273,18	1.678,35
13	30%	70%	3.837,87	8.955,03	1.816,67
14	30%	70%	3.076,03	7.177,40	1.456,05
15	30%	70%	3.727,90	8.698,43	1.940,71

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

Ahora bien, la convertibilidad de otros usos a vivienda en este plan parcial se permite en las siguientes unidades de actuación

Tabla 168. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a VIVIENDA (m2)
1	40%	60%	1.184,40	1.776,59	777,53
2	40%	60%	5.686,88	8.530,32	2.246,23
3	40%	60%	5.047,28	7.570,92	719,19
4	40%	60%	6.088,71	9.133,06	2.404,94
5	40%	60%	9.884,56	14.826,85	3.904,25
6	40%	60%	4.155,71	6.233,57	592,15
7	40%	60%	3.712,31	5.568,46	528,97
8	40%	60%	2.964,91	4.447,36	1.171,09
9	40%	60%	5.849,48	8.774,23	2.310,45
10	40%	60%	5.525,40	8.288,11	2.182,45
11	40%	60%	16.271,22	24.406,83	6.420,32
12	40%	60%	4.727,53	7.091,29	1.867,30
13	40%	60%	5.117,16	7.675,74	2.021,20
14	40%	60%	4.101,37	6.152,06	1.619,98
15	40%	60%	4.970,53	7.455,79	1.787,18

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

▪ **CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS**

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 169. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

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	110,77	0,58	64,62
2	2.018,93	1,58	3.196,64

3	3.066,27	2,58	7.921,21
4	2.161,59	3,58	7.745,69
5	3.509,18	4,58	16.083,73
6	2.524,63	5,58	14.095,88
7	2.255,26	6,58	14.847,14
8	1.052,59	7,58	7.982,13
9	2.076,66	8,58	17.824,66
10	1.961,61	9,58	18.798,73
11	5.783,09	10,58	61.204,40
12	1.678,35	11,58	19.440,86
13	1.816,67	12,58	22.859,79
14	1.456,05	13,58	19.778,05
15	1.940,71	14,58	28.302,05

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Tabla 170. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_18. Calle Nueva.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	777,53	1,00	777,53
2	2.246,23	1,00	2.246,23
3	719,19	1,00	719,19
4	2.404,94	1,00	2.404,94
5	3.904,25	1,00	3.904,25
6	592,15	1,00	592,15
7	528,97	1,00	528,97
8	1.171,09	1,00	1.171,09
9	2.310,45	1,00	2.310,45
10	2.182,45	1,00	2.182,45
11	6.420,32	1,00	6.420,32
12	1.867,30	1,00	1.867,30
13	2.021,20	1,00	2.021,20
14	1.619,98	1,00	1.619,98
15	1.787,18	1,00	1.787,18

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



9.1.3.9.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

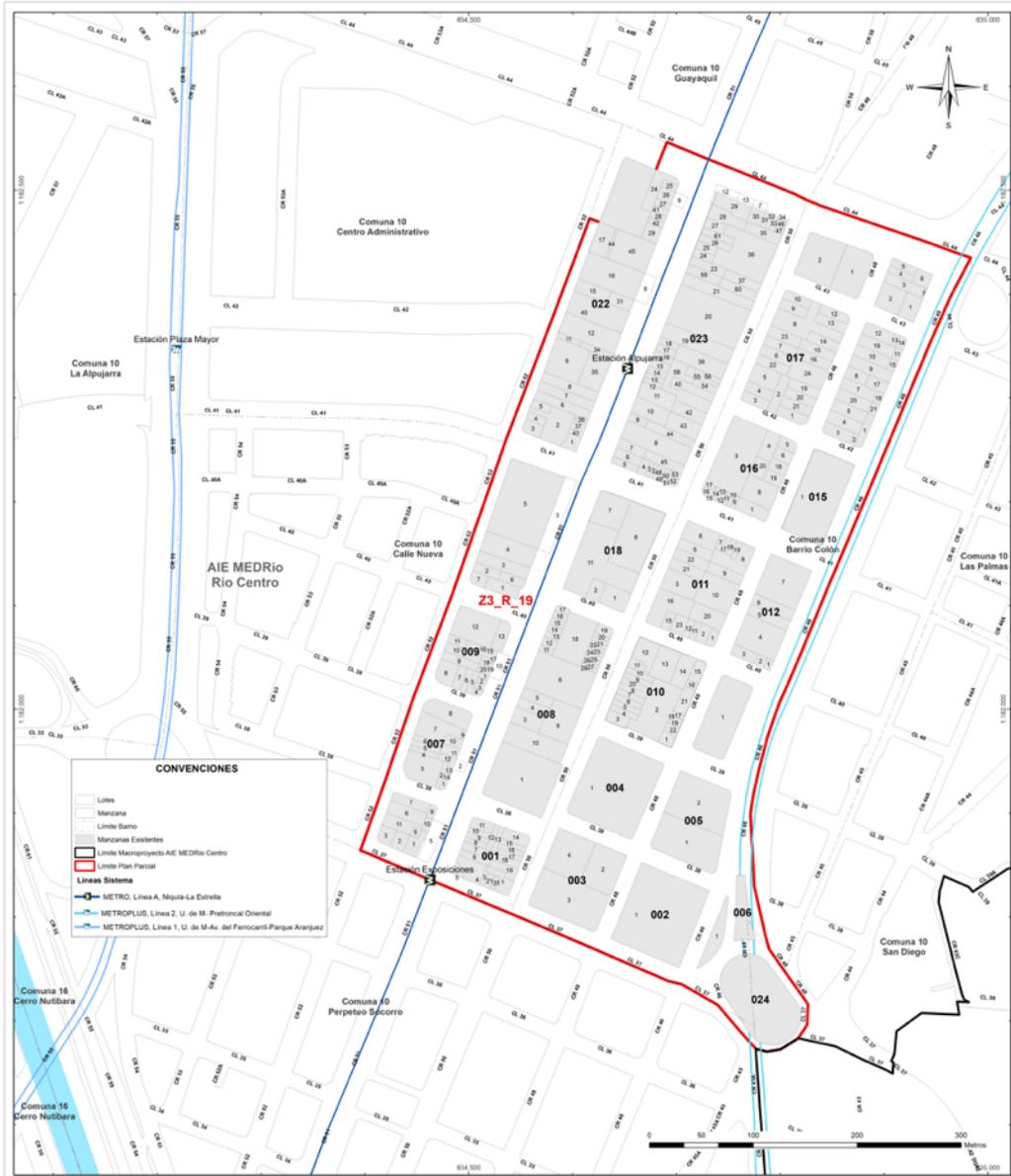
9.1.4. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_19 BARRIO COLON

9.1.4.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 262.418,07 m² y un área neta de 132.054,82 m², la cual está conformada por 321 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.

Gráfico 168 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Barrio Colón.





Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 171. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Barrio Colón – Calle Nueva.

CBML	Matricula				
10110220045	301544	10130100003	107694	10130100008	608438
10110180011	614136	10130100015	588640	10130100009	653440
10110230031	499533	10130100016	587534	10130100010	499238
10130120002	335592	10130100012	583511	10130100013	360491
10130110006	57991	10130100011	583510	10130100017	563921
10110070010	179338	10130100021	577150	10130100014	45248
		10130100002	181811	10130100018	563912

10130100019	563920
10130100020	593825
10130100001	103730
10130100004	499237
10130100007	667677
10130100005	443800
10130100022	588637
10110090003	554738
10110090009	550687
10110070003	239931
10110090012	106512
10130170001	149886
10130160005	104660
10110080013	206639
10130170010	555997
10130160001	263421
10130170002	9035
10130170016	373184
10110220029	400633
10130220004	81066
10130110019	736160
10110090001	554736
10110220025	209601
10130170013	732324
10110220036	553218
10130160012	438016
10110090016	577298
10110010015	281146
10110070002	182228
10130220001	443687
10130180008	400631
10130220007	157685
10110010018	3470
10110230033	700039757
10110220012	752576
10110220035	22104
10110080011	206641
10110080012	206640
10110080016	206628
10130110023	1074056
10130220002	729490
10130160011	438017
10110230034	706685
10130170005	669354
10130050001	274897
10110070001	452846

10110090020	577294
10110170005	505901
10110090005	554740
10130120004	409548
10110230026	280127
10110230061	280126
10130110009	491999
10130180002	460929
10130110015	497636
10110020001	615745
10110010021	66712
10130160015	438013
10130160017	438011
10130170007	615912
10110020007	52083
10110220002	17368
10130160019	292478
10130110010	455884
10130110016	497637
10130170022	669355
10130230001	489192
10110220001	221035
10110010020	66711
10130160014	438014
10110020003	495516
10110010006	60853
10110170006	540513
10119990009	378018
10130150001	440336
10110220034	371778
10110230025	67213
10110090013	430827
10110230037	252786
10110230046	706686
10110230032	499534
10110230060	716151
10110230024	173965
10130110005	87942
10130160003	179681
10130010001	960037030
10130160018	104685
10119990010	202095
10110080006	179767
10110080027	416089
10110080025	416091
10110220006	101363

10110220042	283424
10110220007	615329
10119990003	422327
10110070004	154656
10110220016	379030
10110080003	258218
10110080010	206872
10130110021	81968
10110220005	93628
10130120003	260380
10130180003	49953
10110080018	416098
10110080020	416096
10130170024	890615
10130230002	669358
10130160008	605617
10130220005	238616
10110230021	375383
10130180001	724803
10130110003	59171
10130030003	30745
10130110020	497638
10130110001	336223
10110220044	177109
10110080001	335807
10110090018	577296
10110180001	614134
10110230030	1302216
10110080004	177968
10110070014	452847
10110090011	78274
10110010012	60859
10110070008	50584
10110010003	60863
10110220015	90874
10110090017	577297
10110090010	400448
10110220008	151817
10110020010	615746
10130160016	438012
10130170012	629757
10110230029	538291
10110230035	356164
10110230027	11683
10119990012	81235
10110220026	378019

10110220024	255595
10110220031	207859
10110010010	60857
10110020002	495517
10130110007	736163
10130110002	497631
10110010004	626393
10130170015	197866
10130120007	341644
10110220009	661521
10130170020	177550
10130160020	298871
10130170014	2824
10130170023	615911
10130180005	147479
10110220040	228790
10110080014	206630
10130090001	284001
10130180004	94372
10110220043	225084
10110230028	33764
10119990007	382152
10119990013	357407
10110070009	469851
10110010007	60854
10110090015	577299
10110090007	113983
10110090019	577295
10110180007	516099
10110080015	206629
10110080019	416097
10110010019	581322
10110010011	60858
10110230047	706687
10110220041	283426
10110220028	283425
10110070005	121136
10110230020	517201
10130170009	248847
10110220027	283427
10110180002	614135
10110070011	249267
10110010017	281148
10110020011	960109438
10110220003	295704

10110010009	60856
10110090002	554737
10130180021	49214
10110220004	64597
10110090004	554739
10130050002	274898
10130020001	232515
10110230052	484514
10110070007	185349
10110080023	416093
10130180009	224586
10110010013	281149
10110010001	581321
10130220003	918586
10130180007	168718
10130040001	578491
10119990002	435385
10110230051	484513
10130170004	46140
10110080005	40437
10110080024	416092
10110070013	452848
10130110008	415818
10130110017	736162
10130110018	736161
10110230023	202018
10110010005	626392
10110080017	206627
10110170004	473763
10130170006	555998
10130160006	104684
10110170003	611230
10130180017	722085
10130180018	722086
10130170008	11631
10130030002	356444
10110010016	281147
10119990005	271287
10110230036	131633
10110220017	218659
10110080009	177572
10110180008	905987
10110230059	724498
10130110022	87943
10130170021	24262

10130170019	119064
10130160004	149444
10110170001	750646
10110170007	750645
10110170002	540512
10110080026	416090
10110080021	416095
10110070012	119979
10119990008	379029
10110020009	532441
10130220006	245607
10110080022	416094
10110020006	502958
10130120001	378069
10110090008	688888
10130120006	692374
10110010014	281144
10110220037	225085
10110020005	642903
10130120005	127044
10130160009	438019
10130030004	30743
10110010008	60855
10130180020	226894
10130160013	438015
10130110012	497633
10130170003	88692
10130180012	127685
10130180013	211412
10130180014	497752
10130180015	499040
10130180010	73365
10130180011	68421
10130180019	1354303
10130110011	497632
10110080028	416088
10110070006	138817
10130160010	438018
10130100006	490979
10110220011	504284
10110230004	764354
10110230006	141160
10110230013	275258
10110230014	10479
10110230015	47831

10110230018	13514
10110230043	226567
10110230003	524470
10110230008	257739
10110230009	150140
10110230038	440144
10110230044	109520
10110230053	484515
10110230054	954946
10110230007	44183

10110230011	110785
10110230042	197418
10110230045	118020
10110230005	422277
10110230010	22101
10110230012	282590
10110230017	13513
10110230019	425415
10110230055	954931
10110230016	22236

10110230058	954948
10110230002	524471
10110230040	277812
10110230048	484510
10110230049	484511
10110230050	484512
10110230056	954932
10110090006	554741

9.1.4.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.1.4.2.1. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL:

Ser parte del 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. Articular el área de planificación con el centro gubernamental de La Alpujarra con 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

9.1.4.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

▪ SOCIAL.

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

○ Estrategias:

- Privilegiando la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
- Permitiendo el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.
- Definir UAU que corresponden a manzanas completas en función de la concentración de la propiedad.

▪ 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 POT y los objetivos y estrategias del macroproyecto.

○ Estrategias:

- Definición de condiciones normativas en proporción a las obligaciones urbanísticas definidas para cada UAU.
- Construcción de simulaciones urbanístico financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

- **Urbano.**

Definir una ocupación de la zona que reconozca en el centro cívico el carácter estratégico de la zona, estableciendo un sistema de espacios públicos lineales que acompañen los sistemas viales principales, así como la concreción de la conexión entre el parque cementerio san Lorenzo, el centro administrativo municipal y parques del río Medellín.

- **Estrategias:**

- Definición de un sistema de espacio público sobre los ejes principales tanto transversales como longitudinales.
- Dar continuidad 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 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:**

- Configuración de secciones viales en correspondencia a los corredores verdes, en las que se apliquen criterios ambientales.
- Configuración de parques lineales asociados a la red ecológica complementaria que articulen el Parque cementerio San Lorenzo y el Río Medellín

9.1.4.3. **MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.1.4.3.1. **COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

- **DESDE LO PÚBLICO:**

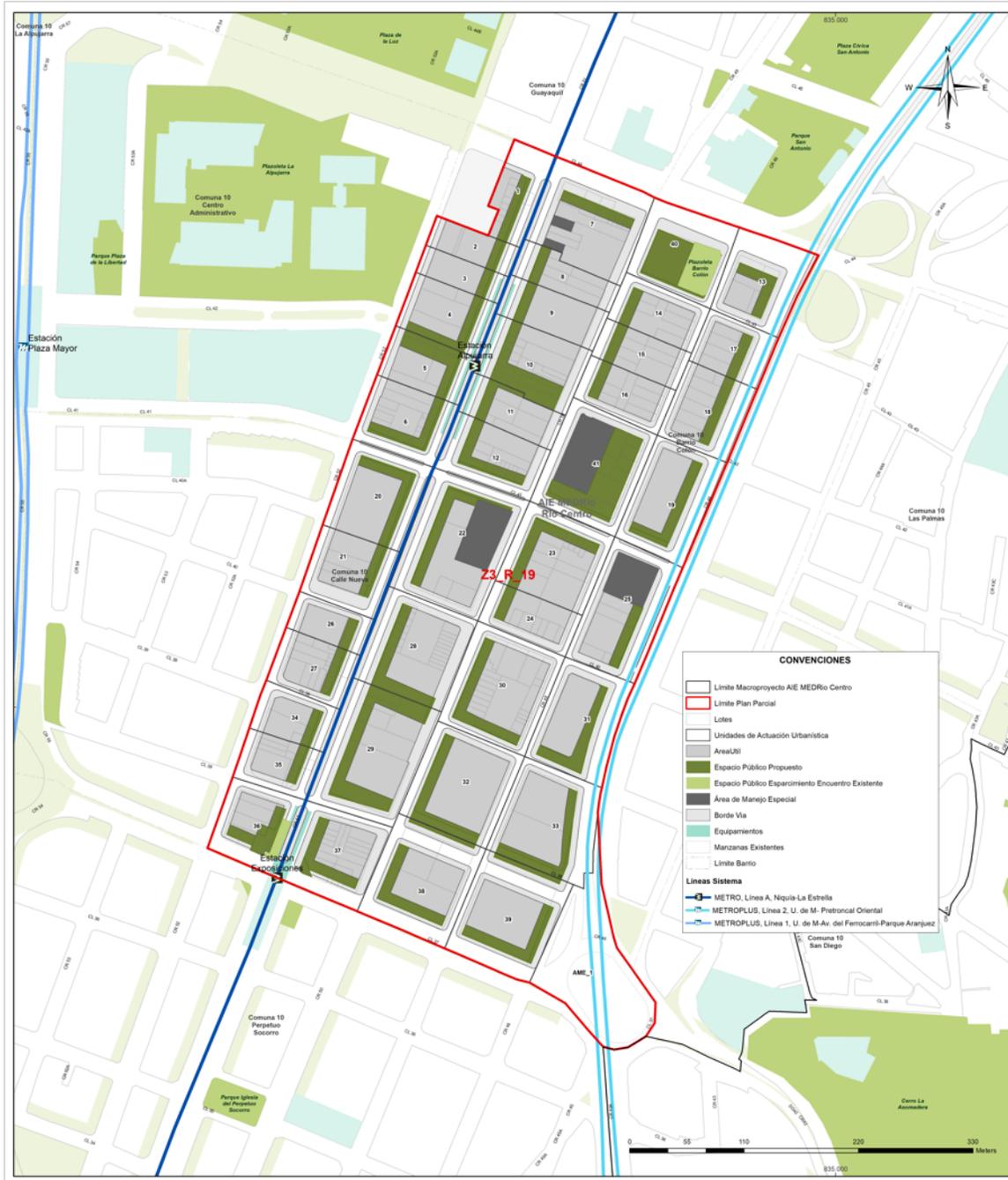
- El modelo de ocupación se fundamenta en la estructura urbana existente que tiene los atributos de la retícula tradicional y en este caso específico todos los ejes longitudinales (Carrera 51 Bolívar, Carrera 50 Palacé, Carrera 46 Avenida Oriental) están asociados a espacio público general, así como la mayoría de los transversales (Calle 44 San Juan, Calle 41 Los Huesos, Triada Norte, Calle 37 Avenida 33).
- Para dar continuidad a la movilidad peatonal se establece un sistema de parques locales en correspondencia a la Calle 42 Quito y a la Calle 39, estos parques atraviesan manzanas muy grandes y funcionan como conectores entre el sistema Metro y el Centro Cívico.

- Se configura un realineamiento de la Triada Norte que tiene repercusión sobre la disposición del espacio público sobre este eje.
- Este plan parcial cuenta con 3 ARO (área receptora de obligaciones) en correspondencia de las AME's en categoría patrimonio Edificio Atlas, otra aplicando las disposiciones del espacio público proyectado por el POT y por último se trata de las adecuaciones viales asociadas a la Glorieta San Diego.
- Este plan parcial hace parte los tres 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. Este plan parcial por lo tanto integra en su modelo de ocupación los parámetros resultantes las propuestas ganadoras de dicho concurso.

▪ DESDE LO PRIVADO

- En la ocupación se determina que hay algunas UAU que corresponden a manzanas completas debido a la concentración de la propiedad y por lo tanto se asumen como Unidades de Gestión UG. Esto sucede sobre la Calle 37 Avenida 33 y la Triada Norte.
- Se reconocen cinco AME, de las cuales una corresponde a la categoría de patrimonio, dos a la categoría de edificaciones consolidadas y otra dos a la de estaciones de servicio.
- Entre la Carrera 50 Palacé y la Carrera 58 Abejorral se privilegia el uso residencial con un promedio del 64% de la edificabilidad de la unidad después de reparto para las UAU 14, 15, 16, 23, 24, 30, 32 y 38. Se configura así un interior de barrio más residencial alejado de los ejes principales.

Gráfico 169 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.



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

9.1.4.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

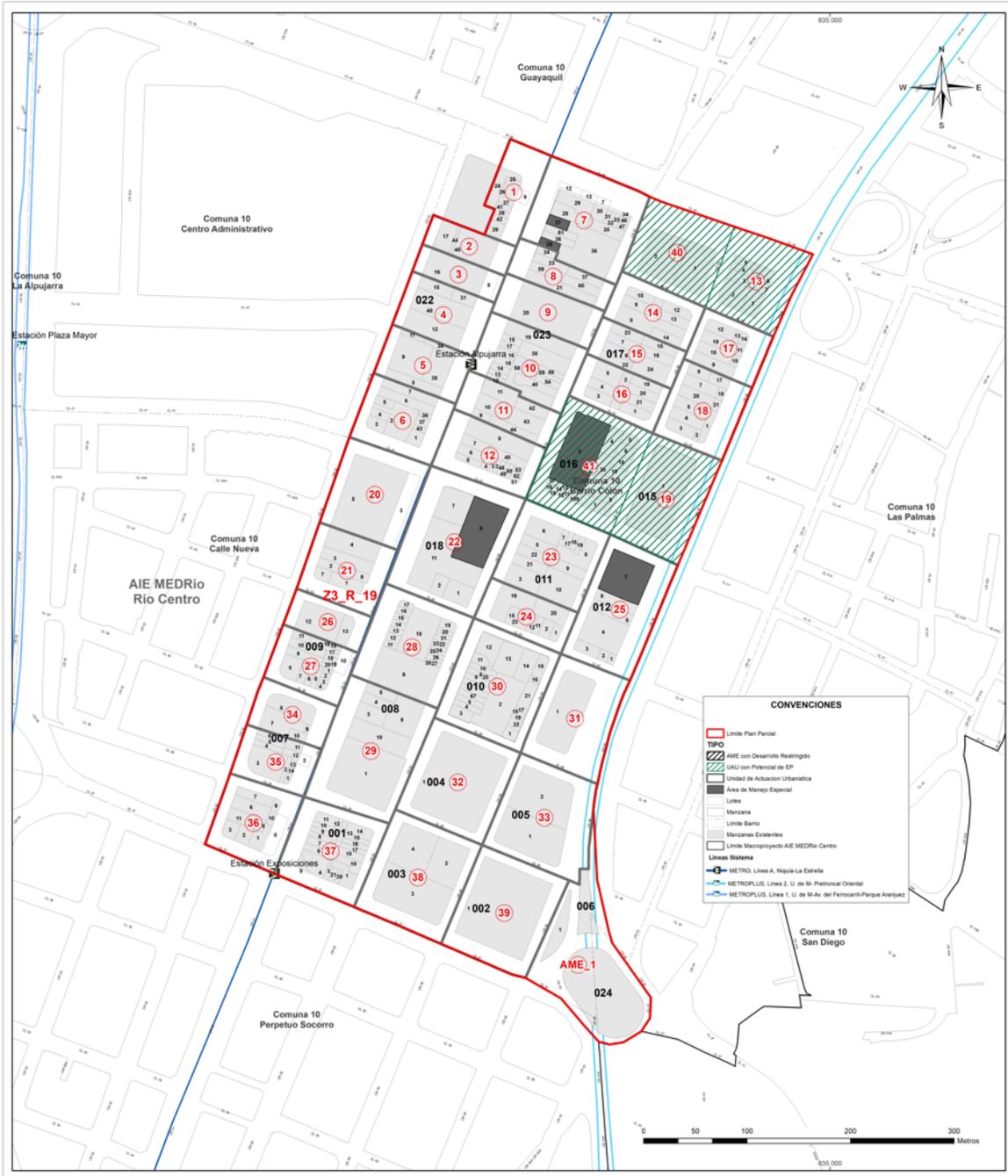
Cada una de las 39 unidades de actuación urbanística y 3 áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas y posean adecuada accesibilidad y factibilidad

de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 170 – Proyecto Delimitación de las UAU - Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.



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

Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Tabla 172. Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	3.803,78	0,00	0,00	2.367,17	1.436,61
2	2.584,97	0,00	0,00	821,99	1.762,98
3	2.384,44	0,00	0,00	766,49	1.617,95
4	4.715,13	0,00	0,00	1.528,41	3.186,72
5	4.209,13	0,00	0,00	1.366,95	2.842,18
6	5.495,49	0,00	0,00	2.559,04	2.936,45
7	9.217,73	372,61	0,00	4.625,61	4.219,51
8	3.244,01	0,00	0,00	1.016,84	2.227,17
9	4.082,71	0,00	0,00	1.202,63	2.880,08
10	6.342,35	0,00	0,00	1.859,35	4.483,00
11	3.780,30	0,00	0,00	1.137,91	2.642,39
12	5.451,86	0,00	0,00	2.568,62	2.883,24
13	6.454,86	0,00	0,00	4.383,70	2.071,16
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	5.541,88	0,00	0,00	2.651,24	2.890,64
19	7.748,33	0,00	0,00	4.204,88	3.543,45
20	7.197,41	0,00	0,00	3.199,76	3.997,65
21	5.490,83	0,00	0,00	2.787,86	2.702,97
22	11.651,98	2.149,11	0,00	5.038,94	4.463,93
23	7.384,24	0,00	0,00	2.459,37	4.924,87
24	3.881,68	0,00	0,00	1.397,20	2.484,48
25	8.816,52	1.754,30	0,00	4.420,63	2.641,59
26	2.898,91	0,00	0,00	1.302,52	1.596,39
27	4.271,78	0,00	0,00	1.949,81	2.321,97
28	8.592,08	0,00	0,00	3.553,32	5.038,76
29	10.945,18	0,00	0,00	4.145,79	6.799,39
30	9.350,42	0,00	0,00	3.256,66	6.093,76
31	7.699,26	0,00	0,00	5.203,89	2.495,37
32	8.735,14	0,00	0,00	3.235,46	5.499,68
33	8.893,23	0,00	0,00	4.026,52	4.866,71
34	3.579,67	0,00	0,00	1.808,81	1.770,86
35	3.750,03	0,00	0,00	1.807,15	1.942,88
36	5.626,08	0,00	791,56	3.357,85	1.476,67
37	7.091,56	0,00	102,54	3.558,59	3.430,43
38	9.365,28	0,00	0,00	3.721,11	5.644,17
39	9.321,42	0,00	0,00	3.671,64	5.649,78
40	6.942,20	0,00	1.336,77	3.949,59	1.655,84
41	9.510,38	2.496,49	0,00	3.900,97	3.112,92
AME 1	10.910,21	0,00	0,00	10.910,21	0,00
TOTAL	262.418,07	6.772,51	2.230,87	121.359,87	132.054,82

A continuación se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 173. CBML por UAU – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.

CODIGO_UAU	CBML
1	10110220024
	10110220025
	10110220026
	10110220027
	10110220028
	10110220029
	10110220041
	10110220042
	10119990009
CODIGO_UAU	CBML
2	10110220017
	10110220044
	10110220045
CODIGO_UAU	CBML
3	10110220016
	10119990008
CODIGO_UAU	CBML
4	10110220012
	10110220015
	10110220031
	10110220040
CODIGO_UAU	CBML
5	10110220008
	10110220009
	10110220011
	10110220034
	10110220035
CODIGO_UAU	CBML
6	10110220001
	10110220002
	10110220003

	10110220004
	10110220005
	10110220006
	10110220007
	10110220036
	10110220037
	10110220043
CODIGO_UAU	CBML
7	10110230025
	10110230026
	10110230027
	10110230028
	10110230029
	10110230030
	10110230031
	10110230032
	10110230033
	10110230034
	10110230035
	10110230036
	10110230046
CODIGO_UAU	CBML
8	10110230021
	10110230023
	10110230024
	10110230037
	10110230059

CODIGO_UAU	CBML
	10110230060
9	10110230020
CODIGO_UAU	CBML
AME_1	10130010001
CODIGO_UAU	CBML
10	10110230012
	10110230013
	10110230014
	10110230015
	10110230016
	10110230017
	10110230018
	10110230019
	10110230038
	10110230040
10110230054	
10110230055	
10110230056	
10110230058	
CODIGO_UAU	CBML
11	10110230009
	10110230010
	10110230011
	10110230042
	10110230043
10110230044	
CODIGO_UAU	CBML
12	10110230002
	10110230003
	10110230004
	10110230005



	10110230006
	10110230007
	10110230008
	10110230045
	10110230048
	10110230049
	10110230050
	10110230051
	10110230052
	10110230053
CODIGO_UAU	CBML
13	10130220001
	10130220002
	10130220003
	10130220004
	10130220005
	10130220006
	10130220007
CODIGO_UAU	CBML
14	10130170008
	10130170009
	10130170010
	10130170012
	10130170013
	10130170014
CODIGO_UAU	CBML
15	10130170006
	10130170007
	10130170015
	10130170016
	10130170022
	10130170023
	10130170024
	CODIGO_UAU
16	10130170001
	10130170002
	10130170003
	10130170004
	10130170005

	10130170019	
	10130170020	
	10130170021	
CODIGO_UAU	CBML	
17	10130180009	
	10130180010	
	10130180011	
	10130180012	
	10130180013	
	10130180014	
	10130180015	
	10130180019	
	CODIGO_UAU	CBML
	18	10130180001
10130180002		
10130180003		
10130180004		
10130180005		
10130180007		
10130180008		
10130180017		
10130180018		
10130180020		
10130180021		
CODIGO_UAU	CBML	
19	10130150001	
CODIGO_UAU	CBML	
20	10110170005	
	10119990003	
CODIGO_UAU	CBML	
21	10110170001	
	10110170002	
	10110170003	
	10110170004	
	10110170006	
	10110170007	
	CODIGO_UAU	CBML
22	10110180001	
	10110180002	

	10110180007	
	10110180008	
	10110180011	
CODIGO_UAU	CBML	
23	10130110003	
	10130110005	
	10130110006	
	10130110007	
	10130110008	
	10130110009	
	10130110010	
	10130110017	
	10130110018	
	10130110019	
10130110021		
10130110022		
CODIGO_UAU	CBML	
24	10130110001	
	10130110002	
	10130110011	
	10130110012	
	10130110015	
	10130110016	
	10130110020	
	10130110023	
	CODIGO_UAU	CBML
	25	10130120001
10130120002		
10130120003		
10130120004		
10130120005		
10130120006		
10130120007		
CODIGO_UAU	CBML	
26	10110090012	
	10110090013	
CODIGO_UAU	CBML	
27	10110090001	
	10110090002	

	10110090003
	10110090004
	10110090005
	10110090006
	10110090007
	10110090008
	10110090009
	10110090010
	10110090011
	10110090015
	10110090016
	10110090017
	10110090018
	10110090019
	10110090020
	10119990010
CODIGO_UAU	CBML
28	10110080006
	10110080011
	10110080012
	10110080013
	10110080014
	10110080015
	10110080016
	10110080017
	10110080018
	10110080019
	10110080020
	10110080021
	10110080022
	10110080023
	10110080024
	10110080025
	10110080026
	10110080027
	10110080028
	CODIGO_UAU
29	10110080001
	10110080003
	10110080004

	10110080005
	10110080009
	10110080010
CODIGO_UAU	CBML
30	10130100001
	10130100002
	10130100003
	10130100004
	10130100005
	10130100006
	10130100007
	10130100008
	10130100009
	10130100010
	10130100011
	10130100012
	10130100013
	10130100014
	10130100015
	10130100016
	10130100017
	10130100018
	10130100019
	10130100020
10130100021	
10130100022	
CODIGO_UAU	CBML
31	10130090001
CODIGO_UAU	CBML
32	10130040001
CODIGO_UAU	CBML
33	10130050001
	10130050002
CODIGO_UAU	CBML
34	10110070007
	10110070008
	10110070009
	10110070010
CODIGO_UAU	CBML
35	10110070001

	10110070002
	10110070003
	10110070004
	10110070005
	10110070006
	10110070011
	10110070012
	10110070013
	10110070014
	10119990002
CODIGO_UAU	CBML
36	10110020001
	10110020002
	10110020003
	10110020005
	10110020006
	10110020007
	10110020009
	10110020010
	10110020011
	10119990005
CODIGO_UAU	CBML
37	10110010001
	10110010003
	10110010004
	10110010005
	10110010006
	10110010007
	10110010008
	10110010009
	10110010010
	10110010011
	10110010012
	10110010013
	10110010014
	10110010015
	10110010016
	10110010017
	10110010018
	10110010019



	10110010020
	10110010021
CODIGO_UAU	CBML
38	10130030002
	10130030003
	10130030004
CODIGO_UAU	CBML
39	10130020001
CODIGO_UAU	CBML
40	10130230001

	10130230002
CODIGO_UAU	CBML
41	10130160001
	10130160003
	10130160004
	10130160005
	10130160006
	10130160008
	10130160009
	10130160010

10130160011
10130160012
10130160013
10130160014
10130160015
10130160016
10130160017
10130160018
10130160019
10130160020

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

9.1.4.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z3_R_19. Se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML.

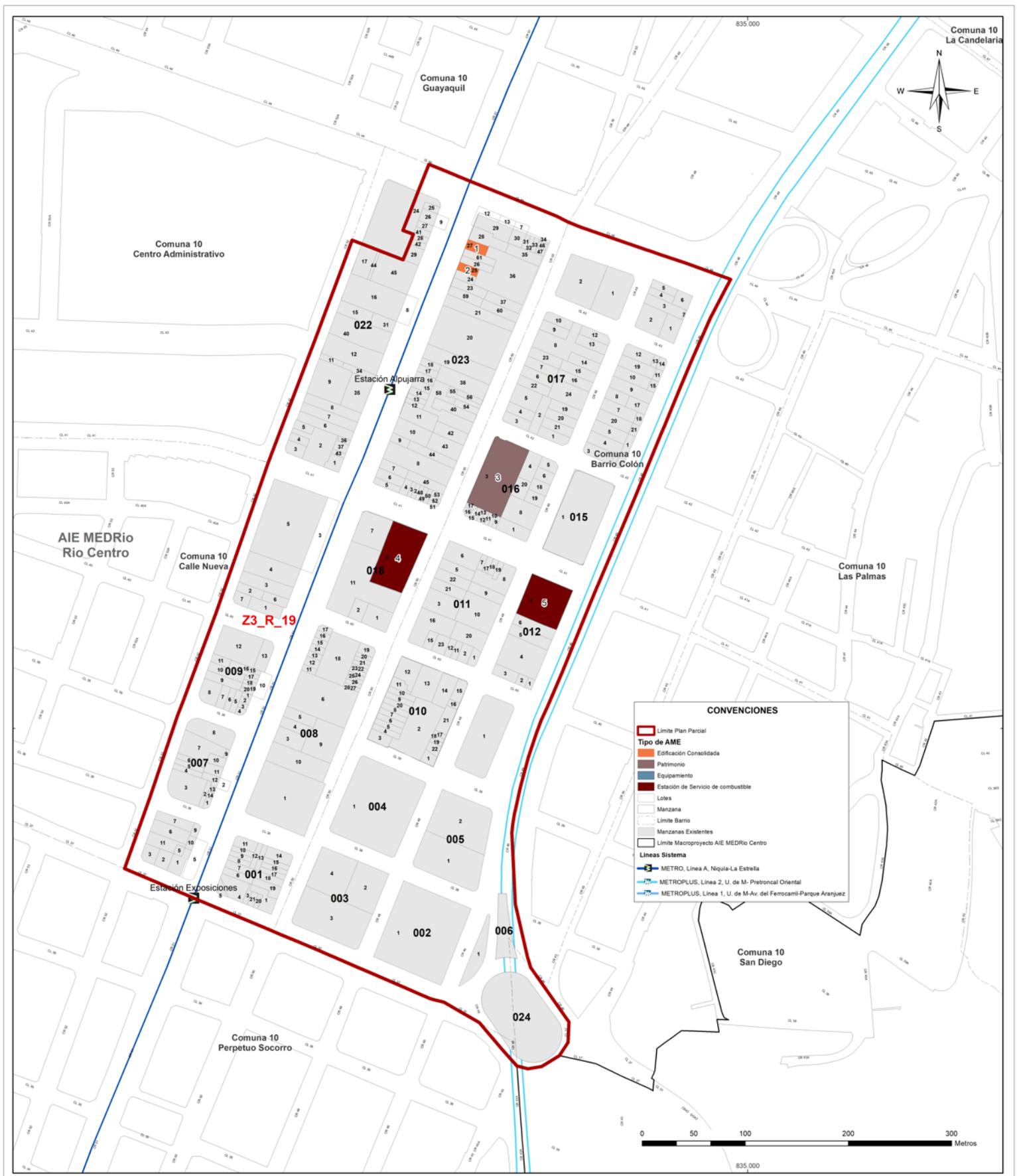
Tabla 174. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón - Calle Nueva.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10110230027	UAU 7	Edificación consolidada
2	10110230025	UAU 7	Edificación consolidada
3	10130160003	UAU 41	Patrimonio
4	10110180008	UAU 22	Estación de servicio de gasolina
5	10130120007	UAU 25	Estación de servicio de gasolina

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

Gráfico 171 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón.





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

9.1.4.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

9.1.4.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z3_R_19 se referencian a continuación:

Tabla 175. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_19. Plan Parcial Barrio Colón.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	29,523.12
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	656
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2) **	25,913.36
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	518
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	291,158.30
Vivienda NO VIS (Unidades)	4,664
Edificabilidad en otros usos (m2)	316,422.15
Obligación EP al interior(m2)	33.471,49
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	53.179,95
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	9,002,96
Total de viviendas (Unidades)	5,839

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

*El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

▪ SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base en el área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AME) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_19.

▪ BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m2), Unidad de vivienda VIS (50m2), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m2). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:



Tabla 176. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón

UAU	Área neta (m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.436,61	3,79	5.449,87	45%	55%	2.426,57	3.023,31
2	1.762,98	5,02	8.856,10	45%	55%	3.943,20	4.912,91
3	1.617,95	5,02	8.127,59	45%	55%	3.618,82	4.508,77
4	3.186,72	5,01	15.964,25	45%	55%	7.108,11	8.856,14
5	2.842,18	5,04	14.324,00	45%	55%	6.377,79	7.946,21
6	2.936,45	5,02	14.750,89	45%	55%	6.567,86	8.183,03
7	4.219,51	5,30	22.364,49	55%	45%	12.216,94	10.147,55
8	2.227,17	4,82	10.744,89	55%	45%	5.869,56	4.875,33
9	2.880,08	4,78	13.769,21	55%	45%	7.521,64	6.247,57
10	4.483,00	4,77	21.402,40	58%	42%	12.383,87	9.018,54
11	2.642,39	4,77	12.612,74	55%	45%	6.889,90	5.722,84
12	2.883,24	4,78	13.784,29	55%	45%	7.529,88	6.254,42
13	2.071,16	4,79	9.922,85	30%	70%	2.946,40	6.976,44
14	2.564,59	4,87	12.487,78	64%	36%	8.037,23	4.450,55
15	2.663,86	4,87	12.971,16	64%	36%	8.348,33	4.622,83
16	2.611,79	4,87	12.717,60	64%	36%	8.185,14	4.532,46
17	1.979,98	5,03	9.954,42	45%	55%	4.432,22	5.522,19
18	2.890,64	5,03	14.532,72	45%	55%	6.470,72	8.062,00
19	3.543,45	5,07	17.977,35	55%	45%	9.820,40	8.156,95
20	3.997,65	5,02	20.081,76	45%	55%	8.941,44	11.140,32
21	2.702,97	4,69	12.683,27	45%	55%	5.647,25	7.036,02
22	4.463,93	4,72	21.057,19	45%	55%	9.375,75	11.681,44
23	4.924,87	4,87	23.980,72	64%	36%	15.434,17	8.546,55
24	2.484,48	4,87	12.097,69	64%	36%	7.786,16	4.311,53
25	2.641,59	4,79	12.655,79	30%	70%	3.757,90	8.897,89
26	1.596,39	5,02	8.018,21	45%	55%	3.570,12	4.448,09
27	2.321,97	5,02	11.664,11	45%	55%	5.193,47	6.470,65
28	5.038,76	4,78	24.089,45	55%	45%	13.159,22	10.930,23
29	6.799,39	4,78	32.506,70	55%	45%	17.757,27	14.749,43
30	6.093,76	4,87	29.672,03	64%	36%	19.097,13	10.574,89
31	2.495,37	5,12	12.782,14	55%	45%	6.982,43	5.799,70
32	5.499,68	4,87	26.779,62	64%	36%	17.235,56	9.544,06
33	4.866,71	5,03	24.467,47	45%	55%	10.894,19	13.573,29
34	1.770,86	5,02	8.895,69	45%	55%	3.960,82	4.934,87
35	1.942,88	5,02	9.759,79	45%	55%	4.345,57	5.414,23
36	1.476,67	6,40	9.446,52	45%	55%	4.206,08	5.240,44
37	3.430,43	5,12	17.571,77	55%	45%	9.598,84	7.972,93
38	5.644,17	5,22	29.470,64	64%	36%	18.967,52	10.503,12
39	5.649,78	5,03	28.404,39	45%	55%	12.647,10	15.757,28
40	1.655,84	7,49	12.400,22	51%	49%	6.284,74	6.115,48
41	3.112,92	7,01	21.817,12	51%	49%	11.057,46	10.759,66
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	132.054,82		663.016,94	51%	49%	346.594,79	316.422,15

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 177. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
1	5	206,70	4	181,42	2.038,45	33	41	409,83
2	7	335,88	6	294,82	3.312,50	53	66	772,96
3	7	308,25	5	270,56	3.040,01	49	61	710,07
4	13	605,47	11	531,44	5.971,19	96	120	1.187,00
5	12	543,26	10	476,84	5.357,69	86	107	814,31
6	12	559,45	10	491,05	5.517,36	88	111	1.074,82
7	23	1.040,65	18	913,41	10.262,89	164	206	1.706,05
8	11	499,97	9	438,84	4.930,75	79	99	926,49
9	14	640,70	11	562,36	6.318,58	101	127	1.223,17
10	23	1.054,86	19	925,89	10.403,11	167	209	1.231,35
11	13	586,88	10	515,13	5.787,88	93	116	1.038,92
12	14	641,40	11	562,98	6.325,50	101	127	955,18
13	6	250,98	4	220,29	2.475,14	40	50	464,25
14	15	684,62	12	600,91	6.751,70	108	135	1.009,28
15	16	711,12	12	624,17	7.013,05	112	141	1.067,62
16	15	697,21	12	611,97	6.875,96	110	138	1.016,43
17	8	377,54	7	331,38	3.723,31	60	75	654,61
18	12	551,18	10	483,79	5.435,75	87	109	987,88
19	19	836,51	15	734,23	8.249,66	132	165	1.162,86
20	17	761,64	13	668,51	7.511,29	120	151	1.457,40
21	11	481,04	8	422,22	4.744,00	76	95	1.106,62
22	18	798,63	14	700,98	7.876,14	126	158	1.569,14
23	29	1.314,69	23	1.153,94	12.965,54	208	260	1.701,28
24	15	663,23	12	582,14	6.540,79	105	131	968,94
25	7	320,10	6	280,96	3.156,84	51	63	983,47
26	7	304,11	5	266,92	2.999,10	48	60	603,37
27	10	442,38	8	388,29	4.362,79	70	87	932,52
28	25	1.120,91	20	983,86	11.054,46	177	222	1.822,04
29	34	1.512,57	27	1.327,63	14.917,07	239	299	2.003,59
30	36	1.626,70	29	1.427,81	16.042,62	257	322	2.126,73
31	13	594,77	10	522,05	5.865,62	94	118	1.209,19
32	33	1.468,13	26	1.288,63	14.478,80	232	290	2.192,58
33	21	927,97	16	814,51	9.151,70	147	184	1.915,99
34	7	337,39	6	296,13	3.327,31	53	67	709,97
35	8	370,16	6	324,90	3.650,51	58	73	689,99
36	8	358,28	6	314,47	3.533,33	57	71	277,08
37	18	817,63	14	717,66	8.063,54	129	162	1.025,36
38	36	1.615,66	28	1.418,12	15.933,74	255	320	1.369,04
39	24	1.077,29	19	945,57	10.624,25	170	213	1.484,93
40	12	535,34	9	469,88	5.279,52	85	106	0,00
41	21	941,88	17	826,72	9.288,86	149	186	0,00
AME 1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
TOTAL	656	29.523,12	518	25.913,36	291.158,30	4.664	5.839	44.562,22

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

VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 178. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.



TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 7,200,000
Comercio (m2)	\$ 6,000,000
Servicios (m2)	\$ 6,000,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,500,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.

Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.500.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 179. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes	2.06
Comercio	1.71
Servicios	1.71
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	32.22
Vivienda VIP	18.41

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 180. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprox	%Puntaje aprob
1	84,56	116,90	2.038,45	843,07	4.480,26	7.563,23	0,86%
2	137,41	189,96	3.312,50	1.590,08	7.097,06	12.327,02	1,40%
3	126,11	174,34	3.040,01	1.460,72	6.512,05	11.313,22	1,29%
4	247,71	342,43	5.971,19	2.441,83	13.147,09	22.150,25	2,52%
5	222,26	307,25	5.357,69	1.675,15	12.226,12	19.788,47	2,25%
6	228,88	316,41	5.517,36	2.211,05	12.185,51	20.459,20	2,33%
7	425,74	588,55	10.262,89	3.509,58	14.471,16	29.257,92	3,33%
8	204,54	282,77	4.930,75	1.905,91	6.769,46	14.093,43	1,61%
9	262,12	362,36	6.318,58	2.516,24	8.613,26	18.072,55	2,06%
10	431,56	596,60	10.403,11	2.533,05	13.349,47	27.313,79	3,11%
11	240,10	331,92	5.787,88	2.137,20	8.029,59	16.526,69	1,88%
12	262,40	362,75	6.325,50	1.964,94	9.084,41	18.000,01	2,05%
13	102,68	141,94	2.475,14	955,03	11.163,76	14.838,55	1,69%
14	280,08	387,20	6.751,70	2.076,22	5.899,33	15.394,54	1,75%
15	290,93	402,18	7.013,05	2.196,24	6.094,65	15.997,04	1,82%
16	285,24	394,32	6.875,96	2.090,94	6.027,48	15.673,94	1,79%
17	154,46	213,52	3.723,31	1.346,63	8.344,43	13.782,34	1,57%
18	225,49	311,73	5.435,75	2.032,22	12.127,06	20.132,25	2,29%
19	342,22	473,10	8.249,66	2.392,17	11.989,88	23.447,03	2,67%
20	311,59	430,76	7.511,29	2.998,07	16.599,30	27.851,02	3,17%
21	196,80	272,06	4.744,00	2.276,48	10.164,69	17.654,02	2,01%
22	326,73	451,68	7.876,14	3.227,93	17.335,38	29.217,86	3,33%
23	537,85	743,54	12.965,54	3.499,77	11.734,76	29.481,46	3,36%

24	271,33	375,10	6.540,79	1.993,25	5.730,15	14.910,62	1,70%
25	130,96	181,04	3.156,84	2.023,14	13.567,58	19.059,55	2,17%
26	124,41	171,99	2.999,10	1.241,21	6.590,96	11.127,67	1,27%
27	180,98	250,20	4.362,79	1.918,33	9.493,93	16.206,23	1,85%
28	458,58	633,95	11.054,46	3.748,20	15.614,04	31.509,22	3,59%
29	618,81	855,46	14.917,07	4.121,66	21.850,02	42.363,02	4,83%
30	665,50	920,01	16.042,62	4.374,98	14.482,57	36.485,68	4,16%
31	243,33	336,38	5.865,62	2.487,47	7.869,46	16.802,25	1,91%
32	600,63	830,33	14.478,80	4.510,45	12.602,53	33.022,74	3,76%
33	379,64	524,83	9.151,70	3.941,47	19.983,94	33.981,58	3,87%
34	138,03	190,81	3.327,31	1.460,51	7.242,69	12.359,34	1,41%
35	151,44	209,35	3.650,51	1.419,40	8.098,70	13.529,39	1,54%
36	146,57	202,63	3.533,33	570,00	8.508,61	12.961,15	1,48%
37	334,50	462,43	8.063,54	2.109,30	11.910,12	22.879,90	2,61%
38	660,99	913,76	15.933,74	2.816,31	15.658,42	35.983,23	4,10%
39	440,73	609,28	10.624,25	3.054,71	24.466,89	39.195,86	4,47%
40	219,01	302,77	5.279,52	0,00	10.483,68	16.284,99	1,86%
41	385,33	532,70	9.288,86	0,00	18.445,13	28.652,02	3,26%
TOTAL	12.078,2	16.697,3	291.158,3	91.670,9	466.045,6	877.650,3	1,0

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

9.1.4.6.2. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 181. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	166,90	534,15	450,06	205,40	458,28
2	0,00	404,52	217,07	84,49	746,94
3	0,00	380,04	197,81	81,05	685,51
4	0,00	768,05	812,72	154,67	1.342,16
5	0,00	701,42	1.213,56	118,43	1.199,05
6	0,00	1.067,68	786,82	235,65	1.239,70
7	74,28	2.219,77	733,14	0,57	1.772,84
8	20,04	645,88	354,16	15,15	853,97
9	46,70	758,20	387,04	14,23	1.095,08
10	76,02	1.180,88	1.944,29	7,23	1.655,04
11	43,71	719,96	520,85	0,00	1.001,41
12	54,50	1.240,45	918,38	103,40	1.090,68
13	431,94	1.273,85	710,72	0,00	899,12
14	161,83	565,94	372,29	0,83	932,81
15	140,35	209,36	388,28	0,00	969,32
16	214,36	516,04	364,57	5,92	949,74
17	220,73	689,21	450,03	0,00	835,12
18	210,66	1.013,10	680,40	1,45	1.219,88
19	211,82	1.455,47	987,83	184,59	1.420,74
20	164,96	1.182,22	917,90	293,98	1.687,59
21	117,15	1.438,02	372,58	145,77	1.069,72
22	222,58	2.740,96	1.103,08	201,35	1.770,41
23	266,75	778,57	1.255,57	19,88	1.786,39



24	211,43	655,03	335,17	0,00	903,49
25	76,92	1.668,90	597,73	33,26	1.154,89
26	90,96	648,91	298,70	4,77	674,26
27	88,17	894,30	368,76	102,61	981,99
28	42,68	2.385,11	1.352,00	74,29	1.909,26
29	162,47	2.519,68	2.629,75	83,76	2.566,93
30	502,18	1.112,98	1.338,13	75,97	2.210,80
31	57,29	1.581,24	19,71	1.152,20	1.018,11
32	145,59	1.086,21	968,93	552,17	2.000,97
33	280,23	1.117,00	754,50	574,04	2.059,06
34	87,99	763,79	262,93	103,43	748,90
35	264,35	647,23	298,56	82,84	819,79
36	356,60	916,88	509,28	448,26	785,36
37	441,35	1.405,04	938,37	102,54	1.386,37
38	1.756,23	791,82	1.149,86	261,88	2.180,35
39	1.683,70	1.085,48	996,22	516,73	2.375,02
40	34,36	1.269,84	1.621,48	1.461,41	986,77
41	220,66	1.352,08	2.892,26	242,65	1.736,13
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.348,44	44.385,26	33.471,49	7.746,85	53.179,95

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

VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m2 de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 182. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón

	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
Valor m2	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 1, 658,333.00

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

La valoración del suelo se hace con base al plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado. Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m2 al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago. Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 183. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
5	0.0857	0.0200	0.0143	0.47

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 184. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público por fuera	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
-----	-------	-----------------	-------------------------------	---------------------------	----------------------	-----------------

1	292,32	60,09	9,36	217,14	578,91	1,14%
2	102,85	34,67	4,31	353,91	495,74	0,98%
3	93,72	32,57	3,98	324,80	455,08	0,90%
4	385,07	65,83	13,82	635,93	1.100,66	2,17%
5	575,00	60,12	19,03	568,12	1.222,27	2,41%
6	372,80	91,52	14,61	587,38	1.066,30	2,10%
7	382,56	196,63	10,48	839,99	1.429,67	2,82%
8	177,30	57,08	5,28	404,62	644,27	1,27%
9	205,51	68,99	5,73	518,86	799,09	1,58%
10	957,24	107,73	27,88	784,17	1.877,03	3,70%
11	267,49	65,46	7,44	474,48	814,87	1,61%
12	460,96	111,00	14,60	516,78	1.103,33	2,18%
13	541,40	146,21	10,15	426,01	1.123,78	2,22%
14	253,07	62,38	5,33	441,97	762,76	1,51%
15	250,47	29,98	5,55	459,27	745,26	1,47%
16	274,30	62,61	5,29	450,00	792,20	1,56%
17	317,81	77,99	6,43	395,69	797,92	1,57%
18	422,19	104,89	9,74	577,99	1.114,82	2,20%
19	568,41	142,91	16,75	673,16	1.401,22	2,76%
20	513,07	115,47	17,31	799,60	1.445,45	2,85%
21	232,04	133,30	7,41	506,84	879,59	1,74%
22	628,11	254,02	18,63	838,84	1.739,60	3,43%
23	721,29	89,60	18,22	846,41	1.675,52	3,31%
24	258,98	74,27	4,79	428,08	766,12	1,51%
25	319,66	149,64	9,01	547,20	1.025,51	2,02%
26	184,62	63,42	4,34	319,47	571,85	1,13%
27	216,50	84,21	6,73	465,28	772,72	1,52%
28	660,81	208,10	20,38	904,62	1.793,91	3,54%
29	1.322,98	229,90	38,76	1.216,23	2.807,88	5,54%
30	871,96	138,44	20,20	1.047,50	2.078,10	4,10%
31	36,48	140,45	16,74	482,39	676,06	1,33%
32	528,07	105,58	21,73	948,08	1.603,46	3,16%
33	490,26	119,76	18,98	975,60	1.604,61	3,17%
34	166,27	73,01	5,23	354,83	599,35	1,18%
35	266,71	78,14	5,45	388,43	738,72	1,46%
36	410,26	109,16	13,68	372,11	905,21	1,79%
37	653,72	158,26	14,87	656,88	1.483,73	2,93%
38	1.376,93	218,40	20,17	1.033,07	2.648,58	5,23%
39	1.269,77	237,36	21,61	1.125,31	2.654,05	5,24%
40	784,55	111,79	44,04	467,54	1.407,92	2,78%
41	1.474,93	134,81	44,78	822,59	2.477,12	4,89%
TOTAL	20.288,5	4.605,7	588,8	25.197,2	50.680,2	1,0

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

9.1.4.6.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 185. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	-0,28%	-142,17	-300,06	158,22	74,97	436,74	0,9%	0,0%
2	0,43%	216,09	456,07	1.203,01	570,00	711,83	1,4%	0,0%
3	0,39%	198,20	418,32	1.103,83	523,00	653,29	1,3%	0,0%
4	0,35%	178,42	376,56	1.718,72	814,35	1.279,07	2,5%	0,0%
5	-0,16%	-79,58	-167,95	1.031,10	488,55	1.142,69	2,3%	0,0%



6	0,23%	115,12	242,97	1.482,66	702,50	1.181,42	2,3%	0,0%
7	0,51%	259,84	548,41	2.321,25	1.099,83	1.689,51	3,3%	0,0%
8	0,33%	169,56	357,86	1.211,83	574,18	813,83	1,6%	0,0%
9	0,48%	244,51	516,06	1.611,14	763,37	1.043,61	2,1%	0,0%
10	-0,59%	-299,78	-632,71	1.022,33	484,39	1.577,24	3,1%	0,0%
11	0,28%	139,47	294,36	1.295,77	613,95	954,34	1,9%	0,0%
12	-0,13%	-63,91	-134,89	955,79	452,86	1.039,42	2,1%	0,0%
13	-0,53%	-266,92	-563,35	335,77	159,09	856,86	1,7%	0,0%
14	0,25%	126,21	266,37	1.199,18	568,18	888,96	1,8%	0,0%
15	0,35%	178,49	376,72	1.346,03	637,76	923,75	1,8%	0,0%
16	0,22%	112,90	238,28	1.188,02	562,90	905,10	1,8%	0,0%
17	0,00%	-2,06	-4,34	830,78	393,63	795,87	1,6%	0,0%
18	0,09%	47,72	100,72	1.320,61	625,72	1.162,54	2,3%	0,0%
19	-0,09%	-47,27	-99,76	1.320,98	625,89	1.353,96	2,7%	0,0%
20	0,32%	162,82	343,63	2.031,22	962,41	1.608,27	3,2%	0,0%
21	0,28%	139,85	295,16	1.364,88	646,69	1.019,44	2,0%	0,0%
22	-0,10%	-52,41	-110,61	1.659,81	786,43	1.687,20	3,3%	0,0%
23	0,05%	26,90	56,78	1.843,16	873,31	1.702,42	3,4%	0,0%
24	0,19%	94,90	200,29	1.103,77	522,98	861,02	1,7%	0,0%
25	0,15%	75,09	158,49	1.313,37	622,29	1.100,60	2,2%	0,0%
26	0,14%	70,72	149,26	823,52	390,19	642,57	1,3%	0,0%
27	0,32%	163,11	344,26	1.326,25	628,39	935,83	1,8%	0,0%
28	0,05%	25,60	54,04	1.963,29	930,23	1.819,51	3,6%	0,0%
29	-0,71%	-361,61	-763,20	1.803,73	854,62	2.446,27	4,8%	0,0%
30	0,06%	28,78	60,75	2.271,54	1.076,28	2.106,88	4,2%	0,0%
31	0,58%	294,19	620,91	1.639,02	776,58	970,25	1,9%	0,0%
32	0,60%	303,45	640,45	2.641,41	1.251,53	1.906,91	3,8%	0,0%
33	0,71%	357,67	754,88	2.813,94	1.333,27	1.962,28	3,9%	0,0%
34	0,23%	114,35	241,34	990,23	469,18	713,69	1,4%	0,0%
35	0,08%	42,54	89,78	909,57	430,96	781,26	1,5%	0,0%
36	-0,31%	-156,76	-330,86	454,51	215,35	748,45	1,5%	0,0%
37	-0,32%	-162,53	-343,02	1.043,36	494,35	1.321,21	2,6%	0,0%
38	-1,13%	-570,71	-1.204,52	975,83	462,36	2.077,86	4,1%	0,0%
39	-0,77%	-390,67	-824,53	1.550,49	734,64	2.263,38	4,5%	0,0%
40	-0,92%	-467,54	-986,77	-0,00	-0,00	940,38	1,9%	0,0%
41	-1,62%	-822,59	-1.736,13	-0,00	-0,00	1.654,52	3,3%	0,0%
TOTAL	0,0	0,0	0,0	53.180,0	25.197,2	50.680,2	1,0	-

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

▪ CARGAS RESULTANTE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 186. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	166,90	534,15	450,06	205,40	158,22
2	0,00	404,52	217,07	84,49	1.203,01
3	0,00	380,04	197,81	81,05	1.103,83
4	0,00	768,05	812,72	154,67	1.718,72
5	0,00	701,42	1.213,56	118,43	1.031,10

6	0,00	1.067,68	786,82	235,65	1.482,66
7	74,28	2.219,77	733,14	0,57	2.321,25
8	20,04	645,88	354,16	15,15	1.211,83
9	46,70	758,20	387,04	14,23	1.611,14
10	76,02	1.180,88	1.944,29	7,23	1.022,33
11	43,71	719,96	520,85	0,00	1.295,77
12	54,50	1.240,45	918,38	103,40	955,79
13	431,94	1.273,85	710,72	0,00	335,77
14	161,83	565,94	372,29	0,83	1.199,18
15	140,35	209,36	388,28	0,00	1.346,03
16	214,36	516,04	364,57	5,92	1.188,02
17	220,73	689,21	450,03	0,00	830,78
18	210,66	1.013,10	680,40	1,45	1.320,61
19	211,82	1.455,47	987,83	184,59	1.320,98
20	164,96	1.182,22	917,90	293,98	2.031,22
21	117,15	1.438,02	372,58	145,77	1.364,88
22	222,58	2.740,96	1.103,08	201,35	1.659,81
23	266,75	778,57	1.255,57	19,88	1.843,16
24	211,43	655,03	335,17	0,00	1.103,77
25	76,92	1.668,90	597,73	33,26	1.313,37
26	90,96	648,91	298,70	4,77	823,52
27	88,17	894,30	368,76	102,61	1.326,25
28	42,68	2.385,11	1.352,00	74,29	1.963,29
29	162,47	2.519,68	2.629,75	83,76	1.803,73
30	502,18	1.112,98	1.338,13	75,97	2.271,54
31	57,29	1.581,24	19,71	1.152,20	1.639,02
32	145,59	1.086,21	968,93	552,17	2.641,41
33	280,23	1.117,00	754,50	574,04	2.813,94
34	87,99	763,79	262,93	103,43	990,23
35	264,35	647,23	298,56	82,84	909,57
36	356,60	916,88	509,28	448,26	454,51
37	441,35	1.405,04	938,37	102,54	1.043,36
38	1.756,23	791,82	1.149,86	261,88	975,83
39	1.683,70	1.085,48	996,22	516,73	1.550,49
40	34,36	1.269,84	1.621,48	1.461,41	0,00
41	220,66	1.352,08	2.892,26	242,65	0,00
TOTAL	9.348,44	44.385,26	33.471,49	7.746,85	53.179,95

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

* El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

9.1.4.7. 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

Tabla 187. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	5	206,70	4	181,42	33	2.038,45	41
2	7	335,88	6	294,82	53	3.312,50	66
3	7	308,25	5	270,56	49	3.040,01	61
4	13	605,47	11	531,44	96	5.971,19	120



5	12	543,26	10	476,84	86	5.357,69	107
6	12	559,45	10	491,05	88	5.517,36	111
7	23	1.040,65	18	913,41	164	10.262,89	206
8	11	499,97	9	438,84	79	4.930,75	99
9	14	640,70	11	562,36	101	6.318,58	127
10	23	1.054,86	19	925,89	167	10.403,11	209
11	13	586,88	10	515,13	93	5.787,88	116
12	14	641,40	11	562,98	101	6.325,50	127
13	6	250,98	4	220,29	40	2.475,14	50
14	15	684,62	12	600,91	108	6.751,70	135
15	16	711,12	12	624,17	112	7.013,05	141
16	15	697,21	12	611,97	110	6.875,96	138
17	8	377,54	7	331,38	60	3.723,31	75
18	12	551,18	10	483,79	87	5.435,75	109
19	19	836,51	15	734,23	132	8.249,66	165
20	17	761,64	13	668,51	120	7.511,29	151
21	11	481,04	8	422,22	76	4.744,00	95
22	18	798,63	14	700,98	126	7.876,14	158
23	29	1.314,69	23	1.153,94	208	12.965,54	260
24	15	663,23	12	582,14	105	6.540,79	131
25	7	320,10	6	280,96	51	3.156,84	63
26	7	304,11	5	266,92	48	2.999,10	60
27	10	442,38	8	388,29	70	4.362,79	87
28	25	1.120,91	20	983,86	177	11.054,46	222
29	34	1.512,57	27	1.327,63	239	14.917,07	299
30	36	1.626,70	29	1.427,81	257	16.042,62	322
31	13	594,77	10	522,05	94	5.865,62	118
32	33	1.468,13	26	1.288,63	232	14.478,80	290
33	21	927,97	16	814,51	147	9.151,70	184
34	7	337,39	6	296,13	53	3.327,31	67
35	8	370,16	6	324,90	58	3.650,51	73
36	8	358,28	6	314,47	57	3.533,33	71
37	18	817,63	14	717,66	129	8.063,54	162
38	36	1.615,66	28	1.418,12	255	15.933,74	320
39	24	1.077,29	19	945,57	170	10.624,25	213
40	12	535,34	9	469,88	85	5.279,52	106
41	21	941,88	17	826,72	149	9.288,86	186
TOTAL	656	29.523,12	518	25.913,36	4.664	291.158,30	5.839

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

9.1.4.8. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.1.4.8.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL Z3_R_19 BARRIO COLON.

Para efectos de la aplicación del artículo 99A del Decreto Municipal 2053 de 2015, se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 188.Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	2,71	7,00
2	4,53	7,00
3	4,52	7,00
4	4,46	7,00
5	4,39	7,00
6	4,28	7,00
7	3,18	7,00
8	3,46	7,00
9	3,44	7,00
10	3,13	7,00
11	3,41	7,00
12	3,16	7,00
13	3,14	7,00
14	2,60	7,00
15	2,80	7,00
16	2,50	7,00
17	3,35	7,00
18	3,68	7,00
19	2,93	7,00
20	4,02	7,00
21	3,66	7,00
22	3,44	7,00
23	2,69	7,00
24	2,42	7,00
25	5,68	7,00
26	3,77	7,00
27	3,97	7,00
28	3,21	7,00
29	3,18	7,00
30	2,49	7,00
31	2,97	7,00
32	2,83	7,00
33	3,99	7,00
34	3,80	7,00
35	3,16	7,00
36	2,35	7,00
37	2,46	7,00
38	1,22	7,00
39	1,89	7,00
40	3,15	7,00
41	3,21	7,00

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

Tabla 189.Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	450,06	0,00	450,06
2	217,07	492,97	710,04
3	197,81	453,01	650,82
4	812,72	453,00	1.265,72
5	1.213,56	0,00	1.213,56
6	786,82	347,92	1.134,74
7	733,14	794,06	1.527,20
8	354,16	428,83	782,99
9	387,04	612,05	999,09
10	1.944,29	0,00	1.944,29
11	520,85	387,46	908,31
12	918,38	18,71	937,09
13	710,72	0,00	710,72
14	372,29	413,44	785,73
15	388,28	478,88	867,16
16	364,57	411,73	776,30
17	450,03	190,37	640,40
18	680,40	320,10	1.000,50
19	987,83	166,57	1.154,40
20	917,90	556,66	1.474,56
21	372,58	496,15	868,73
22	1.103,08	278,36	1.381,44
23	1.255,57	293,80	1.549,37
24	335,17	384,30	719,47
25	597,73	357,82	955,55
26	298,70	262,41	561,11
27	368,76	478,75	847,51
28	1.352,00	305,65	1.657,65
29	2.629,75	0,00	2.629,75
30	1.338,13	466,71	1.804,84
31	19,71	809,65	829,36
32	968,93	836,24	1.805,17
33	754,50	1.029,72	1.784,22
34	262,93	363,65	626,58
35	298,56	305,51	604,07

36	509,28	0,00	509,28
37	938,37	52,49	990,86
38	1.149,86	0,00	1.149,86
39	996,22	277,13	1.273,35
40	1.621,48	0,00	1.621,48
41	2.892,26	0,00	2.892,26
TOTAL	33.471,49	13.524,11	46.995,60

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

(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

9.1.4.8.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z3_R_19 es de 0.58.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z3_R_19 el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios

a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.

- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 190. Edificabilidad (m²) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m ²)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m ²)	m ² a convertir de vivienda a otros usos (m ²)
1	30%	70%	1.634,96	3.814,91	791,60
2	30%	70%	2.656,83	6.199,27	1.286,37
3	30%	70%	2.438,28	5.689,31	1.180,55
4	30%	70%	4.789,27	11.174,97	2.318,84
5	30%	70%	4.297,20	10.026,80	2.080,59
6	30%	70%	4.425,27	10.325,62	2.142,59
7	30%	70%	6.709,35	15.655,15	5.507,59
8	30%	70%	3.223,47	7.521,43	2.646,09
9	30%	70%	4.130,76	9.638,45	3.390,87
10	30%	70%	6.420,72	14.981,68	5.963,15
11	30%	70%	3.783,82	8.828,92	3.106,08
12	30%	70%	4.135,29	9.649,01	3.394,59
13	30%	70%	2.976,85	6.945,99	0,00
14	30%	70%	3.746,33	8.741,45	4.290,89
15	30%	70%	3.891,35	9.079,81	4.456,99
16	30%	70%	3.815,28	8.902,32	4.369,86
17	30%	70%	2.986,32	6.968,09	1.445,90
18	30%	70%	4.359,82	10.172,91	2.110,90
19	30%	70%	5.393,21	12.584,15	4.427,19
20	30%	70%	6.024,53	14.057,23	2.916,91
21	30%	70%	3.804,98	8.878,29	1.842,27
22	30%	70%	6.317,16	14.740,03	3.058,60
23	30%	70%	7.194,22	16.786,51	8.239,95
24	30%	70%	3.629,31	8.468,38	4.156,85
25	30%	70%	3.796,74	8.859,06	0,00
26	30%	70%	2.405,46	5.612,75	1.164,66
27	30%	70%	3.499,23	8.164,88	1.694,23
28	30%	70%	7.226,84	16.862,62	5.932,39
29	30%	70%	9.752,01	22.754,69	8.005,26
30	30%	70%	8.901,61	20.770,42	10.195,53
31	30%	70%	3.834,64	8.947,50	3.147,79
32	30%	70%	8.033,89	18.745,73	9.201,67
33	30%	70%	7.340,24	17.127,23	3.553,94

34	30%	70%	2.668,71	6.226,99	1.292,12
35	30%	70%	2.927,94	6.831,85	1.417,63
36	30%	70%	2.833,96	6.612,56	1.372,12
37	30%	70%	5.271,53	12.300,24	4.327,31
38	30%	70%	8.841,19	20.629,45	10.126,33
39	30%	70%	8.521,32	19.883,07	4.125,79
40	30%	70%	3.720,07	8.680,16	2.564,67
41	30%	70%	6.545,13	15.271,98	4.512,32

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

Ahora bien, la convertibilidad de otros usos a vivienda en este plan parcial se permite en las siguientes unidades de actuación:

Tabla 191. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	40%	60%	2.179,95	3.269,92	843,36
2	40%	60%	3.542,44	5.313,66	1.370,47
3	40%	60%	3.251,04	4.876,55	1.257,73
4	40%	60%	6.385,70	9.578,55	2.470,44
5	40%	60%	5.729,60	8.594,40	2.216,61
6	40%	60%	5.900,36	8.850,53	2.282,67
7	40%	60%	8.945,80	13.418,70	1.201,76
8	40%	60%	4.297,96	6.446,94	577,38
9	40%	60%	5.507,68	8.261,53	739,89
10	40%	60%	8.560,96	12.841,44	457,58
11	40%	60%	5.045,09	7.567,64	677,75
12	40%	60%	5.513,72	8.270,58	740,70
13	40%	60%	3.969,14	5.953,71	3.007,31
14	40%	60%	4.995,11	7.492,67	0,00
15	40%	60%	5.188,46	7.782,70	0,00
16	40%	60%	5.087,04	7.630,56	0,00
17	40%	60%	3.981,77	5.972,65	1.540,43
18	40%	60%	5.813,09	8.719,63	2.248,91
19	40%	60%	7.190,94	10.786,41	966,01
20	40%	60%	8.032,71	12.049,06	3.107,62
21	40%	60%	5.073,31	7.609,96	1.962,71
22	40%	60%	8.422,88	12.634,32	3.258,56
23	40%	60%	9.592,29	14.388,43	0,00
24	40%	60%	4.839,07	7.258,61	0,00
25	40%	60%	5.062,32	7.593,48	3.835,58
26	40%	60%	3.207,29	4.810,93	1.240,80

27	40%	60%	4.665,64	6.998,47	1.805,00
28	40%	60%	9.635,78	14.453,67	1.294,45
29	40%	60%	13.002,68	19.504,02	1.746,75
30	40%	60%	11.868,81	17.803,22	0,00
31	40%	60%	5.112,86	7.669,28	686,85
32	40%	60%	10.711,85	16.067,77	0,00
33	40%	60%	9.786,99	14.680,48	3.786,30
34	40%	60%	3.558,28	5.337,42	1.376,59
35	40%	60%	3.903,92	5.855,88	1.510,31
36	40%	60%	3.778,61	5.667,91	1.461,83
37	40%	60%	7.028,71	10.543,06	944,22
38	40%	60%	11.788,26	17.682,39	0,00
39	40%	60%	11.361,75	17.042,63	4.395,53
40	40%	60%	4.960,09	7.440,13	1.155,39
41	40%	60%	8.726,85	13.090,27	2.032,81

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

▪ **CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS**

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 192. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.

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	791,60	0,58	461,77
2	1.286,37	0,58	750,38
3	1.180,55	0,58	688,65
4	2.318,84	0,58	1.352,65
5	2.080,59	0,58	1.213,68
6	2.142,59	0,58	1.249,85
7	5.507,59	0,58	3.212,76
8	2.646,09	0,58	1.543,55
9	3.390,87	0,58	1.978,01
10	5.963,15	0,58	3.478,50
11	3.106,08	0,58	1.811,88
12	3.394,59	0,58	1.980,18
13	0,00	0,58	0,00
14	4.290,89	0,58	2.503,02
15	4.456,99	0,58	2.599,91
16	4.369,86	0,58	2.549,09
17	1.445,90	0,58	843,44
18	2.110,90	0,58	1.231,36

19	4.427,19	0,58	2.582,53
20	2.916,91	0,58	1.701,53
21	1.842,27	0,58	1.074,66
22	3.058,60	0,58	1.784,18
23	8.239,95	0,58	4.806,64
24	4.156,85	0,58	2.424,83
25	0,00	0,58	0,00
26	1.164,66	0,58	679,39
27	1.694,23	0,58	988,30
28	5.932,39	0,58	3.460,56
29	8.005,26	0,58	4.669,74
30	10.195,53	0,58	5.947,39
31	3.147,79	0,58	1.836,21
32	9.201,67	0,58	5.367,64
33	3.553,94	0,58	2.073,13
34	1.292,12	0,58	753,73
35	1.417,63	0,58	826,95
36	1.372,12	0,58	800,41
37	4.327,31	0,58	2.524,26
38	10.126,33	0,58	5.907,03
39	4.125,79	0,58	2.406,71
40	2.564,67	0,58	1.496,06
41	4.512,32	0,58	2.632,19

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Tabla 193. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_19. Barrio Colón-Calle Nueva.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	843,36	1,00	843,36
2	1.370,47	1,00	1.370,47
3	1.257,73	1,00	1.257,73
4	2.470,44	1,00	2.470,44
5	2.216,61	1,00	2.216,61
6	2.282,67	1,00	2.282,67
7	1.201,76	1,00	1.201,76
8	577,38	1,00	577,38
9	739,89	1,00	739,89
10	457,58	1,00	457,58
11	677,75	1,00	677,75

12	740,70	1,00	740,70
13	3.007,31	1,00	3.007,31
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	1.540,43	1,00	1.540,43
18	2.248,91	1,00	2.248,91
19	966,01	1,00	966,01
20	3.107,62	1,00	3.107,62
21	1.962,71	1,00	1.962,71
22	3.258,56	1,00	3.258,56
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	3.835,58	1,00	3.835,58
26	1.240,80	1,00	1.240,80
27	1.805,00	1,00	1.805,00
28	1.294,45	1,00	1.294,45
29	1.746,75	1,00	1.746,75
30	0,00	1,00	0,00
31	686,85	1,00	686,85
32	0,00	1,00	0,00
33	3.786,30	1,00	3.786,30
34	1.376,59	1,00	1.376,59
35	1.510,31	1,00	1.510,31
36	1.461,83	1,00	1.461,83
37	944,22	1,00	944,22
38	0,00	1,00	0,00
39	4.395,53	1,00	4.395,53
40	1.155,39	1,00	1.155,39
41	2.032,81	1,00	2.032,81

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

9.1.4.8.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el**

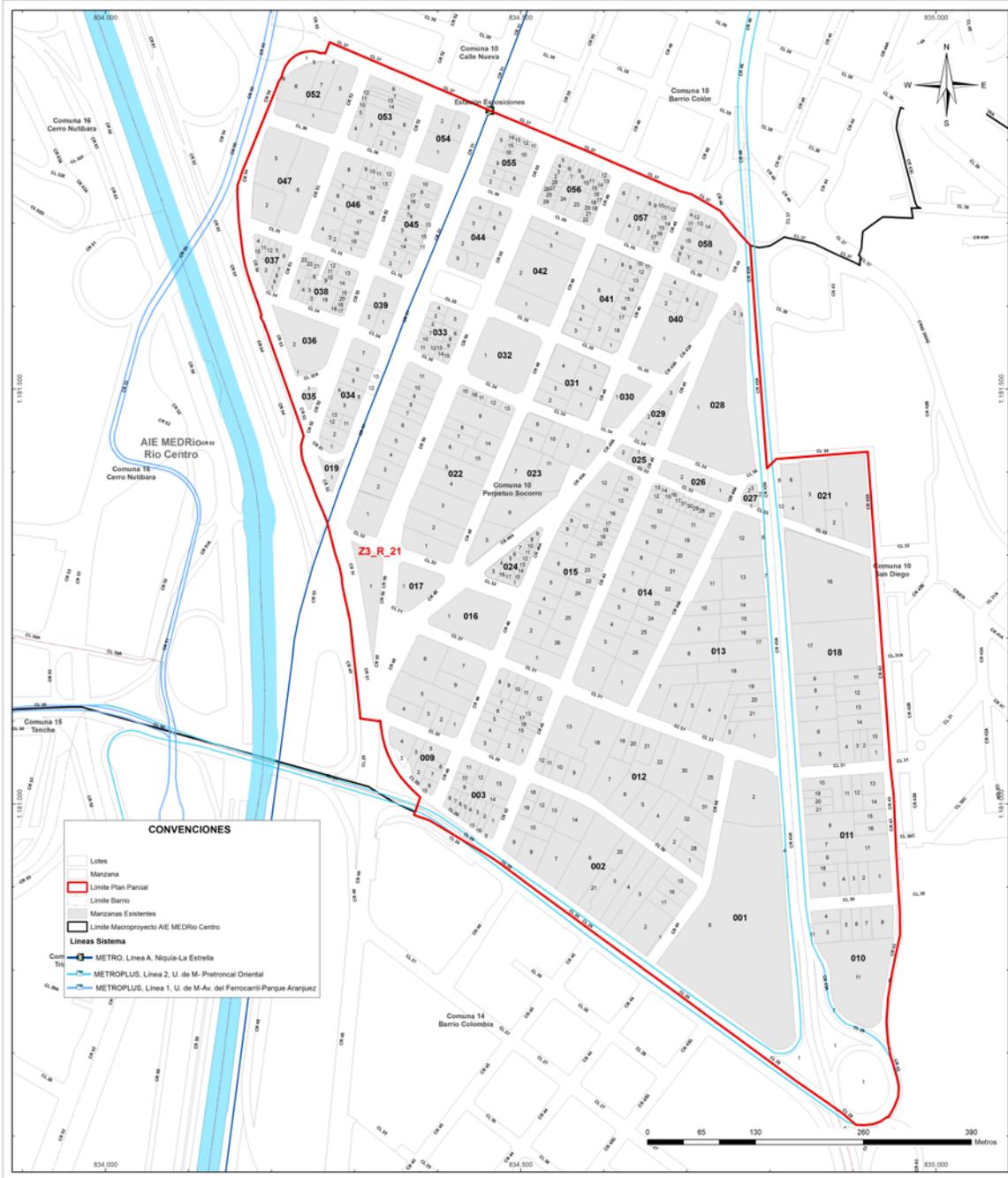
origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.

9.1.5. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_21 PERPETUO SOCORRO.

9.1.5.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 624.124,34 m² y un área neta de 319.294,12 m², la cual está conformada por 545 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.

Gráfico 172 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Perpetuo Socorro.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 194. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Perpetuo Socorro.

CBML	Matricula				
10200070001	900084836	10120130001	619538	10120340011	741787
		10120340013	201054	10120020002	252593

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

10200100006	303697
10200110008	116128
10120230010	83629
10120220008	108223
10120220010	157714
10120220002	336874
10120220011	223806
10120150002	513696
10200110012	348313
10200100003	113963
10120400001	157836
10120220005	138172
10120450014	599143
10120030004	199605
10120120011	476250
10120380002	145775
10120380012	477114
10120440006	750040
10120330009	339155
10120100005	144917
10120100006	93264
10120100009	695632
10120100007	762667
10120110002	205505
10120020015	729522
10120170001	782912
10120130019	266755
10120530002	486660
10120440002	130309
10120140026	140853
10120380020	795314
10120460008	285490
10120450007	108306
10120340001	477020
10120380013	23464
10120100003	48196
10120240014	581058
10120380005	766207
10120550009	798771
10120090003	57147
10120130018	600992
10120250001	212500
10120550006	70649
10120130007	217360
10120420001	900096518
10200110013	263150

10200210003	857131
10120260002	515601
10200210001	461101
10120460016	68514
10120380017	225715
10200180015	148600
10120580001	271997
10120120031	943487
10120360002	631414
10120560007	119537
10120130005	495226
10120220003	142768
10120030010	300927
10120120025	60567
10120110007	108220
10120580011	283422
10120100004	349373
10120130003	266751
10120310005	657658
10120310002	76927
10120310006	657657
10120330004	348287
10120220009	435235
10120340008	814114
10120130010	24745
10120550005	603951
10120520001	475573
10120110017	957057
10120570005	466068
10120370006	521198
10120300001	232516
10120570014	150126
10120240010	581062
10120340004	438861
10120570017	149454
10209990011	530933
10120030013	614924
10120030012	20750
10120020014	408623
10120020019	819462
10120030009	300929
10120140013	526133
10120340003	425553
10120150006	492799
10120450001	494495
10120450002	222132

10120450015	688349
10120450004	538358
10120560009	119539
10200180014	16027
10120570016	149532
10120240015	581057
10120460010	110052
10120370005	171356
10120030015	425668
10120560011	119541
10200110018	762095
10200110004	70697
10120560029	727150
10200100005	214710
10120460006	489590
10120030005	446515
10120140014	526135
10120240008	581063
10120400006	484640
10120380009	378079
10120130015	485443
10200180012	11958
10209990007	539270
10200100008	597607
10120180001	960037882
10120110006	117147
10120020013	39987
10120100002	145841
10120550014	811974
10120580007	285799
10120230008	83630
10120230011	379829
10120390001	433033
10120290003	215534
10120550002	51054
10120530010	280045
10200180004	7100
10120440005	750041
10120030007	199602
10120580002	285798
10120020007	408622
10120090006	119736
10120020008	398879
10120530006	280047
10120210001	403059
10120460001	17260

10120230004	960037897
10120150022	382941
10120140002	157752
10120150012	105683
10120140025	19297
10120330002	351976
10120220012	223807
10120400005	158149
10120530001	159430
10200110020	400411
10129990010	619654
10120400002	481773
10200110007	8416
10120460002	125894
10129990007	438792
10129990009	469219
10120330015	339154
10120240017	581071
10209990006	429278
10120450006	147459
10120520007	280042
10120010008	969463
10120090009	108889
10120030008	199571
10120110010	207888
10120120028	214361
10120020016	214228
10120130008	138227
10120100001	29147
10120150024	117332
10120150014	653087
10120150010	555700
10120150018	10834
10120150005	117134
10120020006	37933
10120090007	479194
10120110003	128748
10120220006	609251
10120560023	767003
10120140021	97613
10120130012	523341
10120580004	283421
10120010002	516227
10120360001	491395
10120550016	811976

10120340012	200734
10120160001	24167
10120240003	581069
10120550011	811971
10120310001	77393
10120310003	65514
10129990006	1062476
10120110016	784092
10120380016	413367
10120130002	266750
10120120002	214359
10120130004	266752
10120140005	117327
10200110014	263151
10120560017	767009
10120380010	35650
10120550010	801614
10120560019	767007
10120460011	110053
10120370011	178494
10120560028	766998
10200180013	17676
10120560022	767004
10120380019	413359
10120560014	119544
10120570003	141886
10120330003	1017000
10120110012	197871
10120090002	119767
10120530012	769868
10120370008	24112
10120130014	54047
10120550003	201808
10120330010	339149
10120330011	339150
10120380021	696840
10129990002	437476
10200110001	28851
10120130020	266754
10120560026	767000
10120150011	138067
10200110019	400410
10120230007	379832
10200110017	455442
10120470002	95996

10120370012	230960
10200180001	484903
10120250002	59393
10120380014	177739
10120560003	119533
10120520006	280043
10120270001	162620
10120450017	332649
10120580008	285797
10120420002	239296
10120580015	975022
10120140020	243819
10120320001	161526
10120220004	45969
10120560027	766999
10120120032	117212
10120240012	581060
10120560006	119536
10120330007	339148
10200180009	477222
10120380008	432344
10120350001	84340
10120140009	133512
10120560008	119538
10120290001	160950
10120130009	58158
10120530008	33008
10120530007	747156
10120230003	429878
10120370009	94215
10120550015	811975
10120560005	119535
10120450003	370363
10120110013	482076
10120130017	627587
10120450005	533384
10200180006	496156
10120330006	351975
10120290004	426909
10120030001	31726
10120120019	108250
10120380011	59011
10120560004	119534
10200060001	900084820
10120020004	381097

10120140022	288892
10120530004	491364
10120540001	440345
10120460005	489589
10120150001	132974
10129990003	433623
10120450013	688350
10120460015	168454
10120150023	382942
10120150016	112836
10120150007	238103
10120460007	191688
10120370007	540500
10200110016	48542
10129990005	1062475
10120570011	147237
10120460003	900096536
10120560016	119546
10120560021	767005
10120560020	767006
10120560012	119542
10120460012	110054
10120030011	300928
10120120018	54801
10120390003	786722
10120380015	795315
10120140007	98636
10120560010	119540
10120530014	747158
10120580005	247966
10120110011	207889
10120020018	819461
10120460019	38384
10209990012	423660
10200100007	223504
10200110006	33769
10120110009	207890
10120020021	163203
10200110011	348314
10120150004	195037
10120340002	430584
10120330012	339151
10120380022	696838
10120030016	436790
10200210002	89208
10120030006	199603

10120120021	430566
10120120005	14468
10120030003	766669
10120120010	263798
10120020017	39606
10120140001	124203
10120220014	596830
10120570015	150130
10120570008	147236
10120370001	59388
10120220007	108525
10120220015	609252
10120450012	522439
10120120007	14467
10120020010	41067
10120120020	108803
10120570010	147238
10120470006	1021972
10120270003	440507
10120380004	112171
10120580013	283419
10120580014	283418
10120550012	811972
10120130016	524030
10120400004	149860
10200110021	400412
10120450010	342269
10120240011	581061
10120130021	266753
10120330014	339153
10120120030	943486
10120470005	1021971
10120150025	91426
10120130011	517619
10120570001	146865
10120460009	110051
10120460014	184498
10120150017	500872
10120150013	653088
10120260001	145486
10120120012	169057
10120110005	306326
10120560018	767008
10120550013	811973
10120270002	162621
10120570013	147233

10120450008	332647
10120030014	276181
10120120013	169672
10120150026	513697
10120090004	570617
10120110008	465213
10120150003	195038
10200110005	762094
10200100004	42135
10120150009	535948
10120140003	154382
10120420004	250923
10200180003	535754
10200100011	1188736
10120110004	169673
10120110015	306327
10120240001	581056
10120220016	829665
10120110001	260399
10120370010	175385
10200210006	127145
10120240013	581059
10120540002	282701
10209990008	539271
10120310004	309914
10120230005	91692
10120340006	1369022
10120570002	156247
10200180007	518361
10120150008	536900
10120150021	140609
10120150015	653086
10120580012	283420
10129990001	261363
10120440007	946298
10120240005	581067
10120440004	750042
10120020001	218251
10120450009	905569
10120140023	484180
10120570007	105384
10120190001	960037883
10120540003	433609
10120530011	769869
10120330013	339152
10120020020	142096

10200110015	26093	10120410013	115374	10120210009	306153
10120220001	85217	10120410014	115370	10120210006	123452
10129990004	1062474	10120410008	115377	10120210002	25734
10120520003	280034	10120410009	115372	10120210011	131096
10120560024	767002	10120410010	115376	10120410004	576496
10120580016	975023	10120240006	581066	10120410016	115369
10120240009	581064	10120090005	214354	10120410001	513862
10120570004	163752	10120380023	37114	10120210005	329231
10120380018	413360	10120230006	686877	10120210010	62213
10120560002	119532	10129990008	438791	10120210004	52188
10120420003	994967	10120140004	103501	10120210003	221280
10120530003	159287	10120290002	75049	10120210007	90565
10120370002	55273	10200180005	42224	10120410011	115371
10120560013	119543	10120450016	332648	10120410015	115373
10120530009	709	10120230009	78012	10120410017	115368
10200180017	156248	10120150019	863	10120410018	98850
10200180016	179958	10120390002	127417	10120410003	807452
10120220013	195143	10120120001	214360	10120410005	77480
10120140024	243573	10120560015	119545	10120410002	140622
10120140010	4406	10120120009	263799	10120570006	128233
10120140012	526134	10120400003	957056	10200210004	423659
10120140019	398961	10120570018	149378	10120120006	108335
10120140029	541735	10120030002	918394	10120410006	11812
10120140031	565000	10120370004	174210	10120410007	176970
10120140011	183289	10120570009	147235	10120120004	74473
10120140028	799898	10120460017	476257	10120140006	117329
10120140016	467360	10120530013	747157	10200110010	9384
10120140027	541736	10120330005	156568	10200180011	262018
10120580010	283423	10200180002	535755	10120130006	495227
10120340007	587929	10129990011	107623	10120460013	110055
10120240016	581070	10120240004	581068	10120460018	239878
10200110003	70696	10120240007	581065	10120380003	10989
10200110002	49336	10120020005	466395	10120020009	142266
10200180008	436312	10120580009	285796	10120020003	381096
10120440008	946299	10120330008	339156	10120130013	520754
10120020012	38150	10120140008	206621	10120280002	597447
10120140030	600482	10120120022	430565	10120280003	466222
10120140015	467361	10120150020	482902	10120280001	299071
10120140017	467359	10120570012	146118	10120550001	201659
10120460004	480560	10120530005	280044	10129990012	ND
10120440003	750043	10120560025	767001	10129990013	ND
10120340005	1369021	10200080001	28901	10120140032	ND
10120410012	115375	10120210008	90566	10209990004	ND

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

9.1.5.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.1.5.2.1. OBJETIVO GENERAL

Ser parte del 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. estableciendo una reconfiguración morfológica para favorecer la renovación con la disposición de espacio público asociado a los ejes estructurantes del plan, en especial en el frente de río dando soporte al uso residencial y los complementarios a éste en una sana coexistencia con el uso industrial existente.

9.1.5.2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

▪ SOCIAL

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

○ Estrategias:

- Permitir el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.
- Implementación del uso residencial en convivencia con las actividades económicas de la zona.

▪ ECONÓMICO.

Partiendo del carácter estratégico de la zona, por ser el centro de conexión entre el aeropuerto Enrique Olaya Herrera y el aeropuerto José María Córdoba, se debe promover una alta mixtura de usos, con un alto porcentaje de actividades productivas y el protagonismo de la vivienda como aporte del crecimiento hacia adentro.

○ Estrategias:

- Privilegiando la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.
- Implementación de un sistema vial y de movilidad para la zona que garantice la continuidad y accesibilidad a la misma.
- 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 integren ambiental y espacialmente el Río 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:**

- Complementación de la estructura urbana existente, definiendo nuevas vías para una mejor accesibilidad y continuidad en relación a los nuevos desarrollos.
- 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:**

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

9.1.5.3. **MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.1.5.3.1. **COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

- **DESDE LO PÚBLICO:**

- La estructura urbana existente se configura en grandes manzanas debido al uso industrial de la zona, lo cual hace que desde el modelo de ocupación se dispongan nuevas vías para una mejor accesibilidad y continuidad de los sistemas públicos en función de los nuevos usos. Se establecen 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).
- Se reconfigura la llegada de la Carrera 52 Carabobo, Carrera 51 Bolívar y Carrera 50 Palacé al cruce sobre el frente de agua sobre 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 de los sistemas públicos.

- Este Plan Parcial establecen varias reconfiguraciones viales para pasar a espacio público como la Carrera 46A - Camellón de La Asomadera, que está asociada al equipamiento de salud Hospital General y de la Calle 33 entre las Carreras 46A y 44A.
- Se mantiene el alineamiento de la Calle 31 en función de fortalecer la conexión como parque lineal local que actúa como conector entre los dos cerros tutelares de La Asomadera y Nutibara pasando por la UAU 49.
- 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.
- El espacio público general se dispone sobre los ejes principales transversales y longitudinales. En cuanto al 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 los AME con categoría de patrimonio como la Iglesia del Perpetuo Socorro.
- En este polígono se disponen algunas unidades de actuación urbanística como suelos potenciales para la concreción de espacio público, (área receptora de obligaciones) por lineamientos del POT en cuanto a disposición de espacio público asociado al Proyecto de Parques del Río y, a condiciones de la ocupación del territorio
- Este plan parcial hace parte los tres 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. Este plan parcial por lo tanto integra en su modelo de ocupación los parámetros resultantes las propuestas ganadoras de dicho concurso.

▪ DESDE LO PRIVADO

- Este plan parcial cuenta con un conjunto de AME importantes: 2 en la categoría de equipamientos que son el Hospital General y la Clínica Oftalmológica; 4 en estaciones de servicios; 1 en patrimonio que es la 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.
- 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 interior de barrio más residencial.

Gráfico 173 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Perpetuo Socorro.





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

9.1.5.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

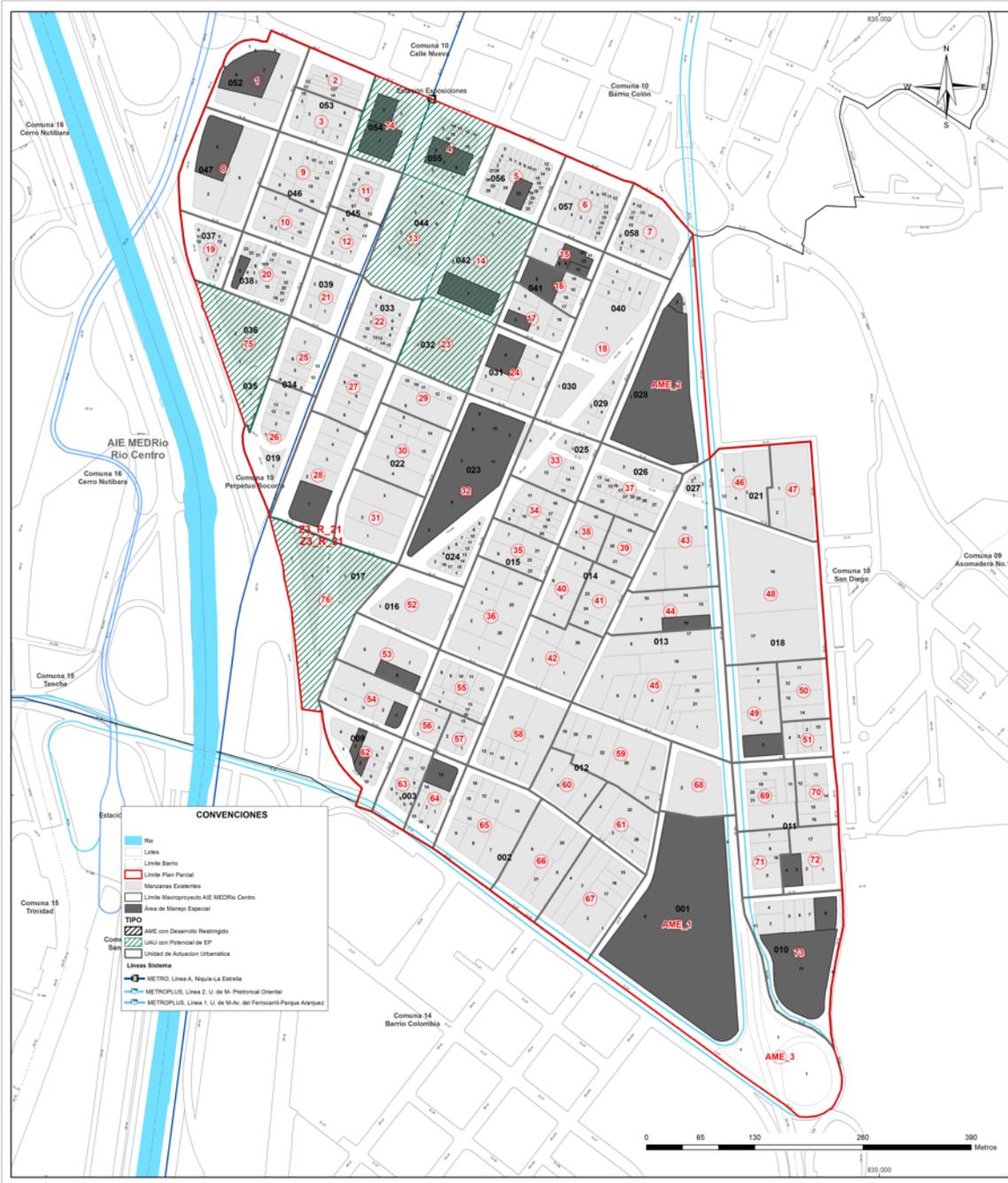
Cada una de las 76 unidades de actuación urbanística UAU y las tres (3) Áreas de Manejo Especial - AME, componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad

urbanizable de manera autónoma siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 174 – Proyecto de delimitación de las UAU - Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.



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

Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Tabla 195. Conformación de las UAU – Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.264,85	2.718,65	0,00	3.319,83	3.226,37
2	4.168,59	0,00	0,00	2.042,75	2.125,84
3	4.880,17	0,00	0,00	1.563,70	3.316,47
4	7.703,59	1.541,05	369,92	4.088,56	1.704,06
5	8.364,79	710,34	0,00	3.695,22	3.959,23
6	7.799,73	0,00	0,00	3.127,51	4.672,22
7	7.032,18	0,00	0,00	2.720,89	4.311,29
8	11.867,22	2.868,68	0,00	3.812,87	5.185,67
9	6.303,58	0,00	0,00	1.884,60	4.418,98
10	4.981,14	0,00	0,00	1.584,39	3.396,75
11	4.554,84	0,00	0,00	2.208,96	2.345,88
12	4.372,47	0,00	0,00	2.096,05	2.276,42
13	10.861,95	0,00	1.716,05	4.603,84	4.542,06
14	11.887,39	2.009,70	0,00	3.758,59	6.119,10
15	3.372,64	1.133,46	0,00	1.156,10	1.083,08
16	3.554,14	1.726,67	0,00	653,35	1.174,12
17	4.396,62	498,99	0,00	1.336,39	2.561,24
18	18.350,43	0,00	0,00	7.583,60	10.766,83
19	4.412,56	0,00	0,00	2.451,77	1.960,79
20	6.605,96	422,61	0,00	2.686,17	3.497,18
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	2.932,20
23	8.226,82	0,00	0,00	2.987,24	5.239,58
24	7.494,90	1.485,23	0,00	2.383,06	3.626,61
25	4.870,41	0,00	0,00	2.439,94	2.430,47
26	7.400,91	0,00	0,00	5.160,86	2.240,05
27	6.882,19	0,00	0,00	3.223,43	3.658,76
28	9.978,07	1.860,08	0,00	4.769,06	3.348,93
29	4.687,14	0,00	0,00	1.666,02	3.021,12
30	7.960,08	0,00	0,00	1.770,20	6.189,88
31	8.040,45	0,00	0,00	2.434,79	5.605,66
32	18.650,04	10.334,73	253,01	6.035,97	2.026,33
33	6.505,59	0,00	729,76	2.723,34	3.052,49
34	4.697,33	0,00	0,00	1.166,14	3.531,19
35	4.176,55	0,00	0,00	772,20	3.404,35
36	10.363,94	0,00	0,00	2.150,99	8.212,95
37	7.933,34	0,00	0,00	2.541,29	5.392,05
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	4.087,90	0,00	0,00	714,85	3.373,05
41	3.862,91	0,00	0,00	411,54	3.451,37
42	7.377,22	0,00	0,00	1.451,62	5.925,60
43	10.263,04	0,00	0,00	3.780,53	6.482,51
44	6.357,69	953,43	0,00	1.131,78	4.272,48
45	20.852,27	0,00	0,00	4.195,46	16.656,81
46	5.789,48	0,00	0,00	1.733,36	4.056,12
47	5.904,72	0,00	0,00	884,60	5.020,12

48	20.035,52	0,00	0,00	4.452,00	15.583,52
49	7.320,25	1.235,26	0,00	2.035,43	4.049,56
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	3.066,99	4.327,15
53	6.590,12	1.026,35	0,00	1.995,27	3.568,50
54	6.283,20	507,89	0,00	1.564,64	4.210,67
55	5.345,77	0,00	0,00	1.493,70	3.852,07
56	2.170,39	0,00	0,00	640,04	1.530,35
57	2.210,21	0,00	0,00	645,94	1.564,27
58	9.745,07	0,00	0,00	2.154,09	7.590,98
59	10.049,29	0,00	0,00	1.578,12	8.471,17
60	4.440,66	0,00	0,00	338,30	4.102,36
61	5.863,85	0,00	0,00	862,30	5.001,55
62	6.194,60	690,41	0,00	3.276,46	2.227,73
63	4.192,14	0,00	0,00	1.755,23	2.436,91
64	4.361,46	1.043,37	0,00	1.744,87	1.573,22
65	10.890,75	0,00	0,00	2.856,53	8.034,22
66	8.808,73	0,00	0,00	1.535,13	7.273,60
67	9.953,40	0,00	0,00	2.208,43	7.744,97
68	6.344,87	0,00	0,00	2.070,35	4.274,52
69	6.096,91	0,00	0,00	1.744,87	4.352,04
70	4.000,19	0,00	0,00	1.133,28	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	1.232,98	3.113,76
73	14.526,50	7.759,47	0,00	4.006,42	2.760,61
74	7.027,64	2.523,45	69,86	3.922,12	512,21
75	9.381,13	0,00	0,00	5.316,33	4.064,80
76	15.534,13	0,00	0,00	13.340,42	2.193,71
A.M.E.1	34.148,61	27.122,94	0,00	7.025,67	0,00
A.M.E.2	19.227,68	12.115,36	0,00	7.112,32	0,00
A.M.E.3	15.357,74	0,00	0,00	15.357,74	0,00
TOTAL	624.124,34	83.228,64	3.138,60	218.462,98	319.294,12

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 196. CBML por UAU – Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.

CODIGO_UAU	CBML				
1	10120520001		10129990001	2	10120530006
	10120520003		10129990004		10120530007
	10120520006		10129990005		10120530011
	10120520007		10129990006		10120530012
					10120530013
		CODIGO_UAU	CBML		

	10120530014	
CODIGO_UAU	CBML	
3	10120530001	
	10120530002	
	10120530003	
	10120530004	
	10120530005	
	10120530008	
	10120530009	
	10120530010	
	CODIGO_UAU	CBML
4	10120550001	
	10120550002	
	10120550003	
	10120550005	
	10120550006	
	10120550009	
	10120550010	
	10120550011	
	10120550012	
	10120550013	
	10120550014	
	10120550015	
	10120550016	
	5	10120560002
		10120560003
		10120560004
10120560005		
10120560006		
10120560007		
10120560008		
10120560009		
10120560010		
10120560011		
10120560012		
10120560013		
10120560014		
10120560015		
10120560016		
10120560017		

	10120560018
	10120560019
	10120560020
	10120560021
	10120560022
	10120560023
	10120560024
	10120560025
	10120560026
	10120560027
	10120560028
	10120560029
CODIGO_UAU	CBML
6	10120570001
	10120570002
	10120570003
	10120570004
	10120570005
	10120570006
	10120570007
	10120570008
	10120570009
	10120570010
	10120570011
	10120570012
	10120570013
	10120570014
	10120570015
	10120570016
	10120570017
	10120570018
CODIGO_UAU	CBML
7	10120580001
	10120580002
	10120580004
	10120580005
	10120580007
	10120580008
	10120580009
	10120580010

	10120580011
	10120580012
	10120580013
	10120580014
	10120580015
	10120580016
CODIGO_UAU	CBML
8	10120470002
	10120470005
	10120470006
CODIGO_UAU	CBML
9	10120460006
	10120460007
	10120460008
	10120460009
	10120460010
	10120460011
	10120460012
	10120460013
	10120460014
	10120460015
	10120460016
CODIGO_UAU	CBML
AME_1	10120010008
	10209990004
CODIGO_UAU	CBML
AME_2	10120280001
	10120280002
	10120280003
CODIGO_UAU	CBML
AME_3	10200060001
	10200070001
	10200080001
CODIGO_UAU	CBML
10	10120460001
	10120460002
	10120460003
	10120460004
	10120460005
	10120460017



	10120460018
	10120460019
CODIGO_UAU	CBML
11	10120450006
	10120450007
	10120450008
	10120450009
	10120450010
	10120450012
	10120450013
	10120450016
	10120450017
	CODIGO_UAU
12	10120450001
	10120450002
	10120450003
	10120450004
	10120450005
	10120450014
	10120450015
	10129990011
CODIGO_UAU	CBML
13	10120440002
	10120440003
	10120440004
	10120440005
	10120440006
	10120440007
	10120440008
	CODIGO_UAU
14	10120420001
	10120420002
	10120420003
	10120420004
CODIGO_UAU	CBML
15	10120410007
	10120410008
	10120410009
	10120410010

	10120410011
	10120410012
	10120410013
CODIGO_UAU	CBML
16	10120410006
	10120410014
	10120410015
	10120410016
	10120410017
CODIGO_UAU	CBML
17	10120410001
	10120410002
	10120410003
	10120410004
	10120410005
	10120410018
CODIGO_UAU	CBML
18	10120290001
	10120290002
	10120290003
	10120290004
	10120300001
	10120400001
	10120400002
	10120400003
	10120400004
	10120400005
10120400006	
CODIGO_UAU	CBML
19	10120370001
	10120370002
	10120370004
	10120370005
	10120370006
	10120370007
	10120370008
	10120370009
	10120370010
	10120370011

	10120370012
CODIGO_UAU	CBML
20	10120380002
	10120380003
	10120380004
	10120380005
	10120380008
	10120380009
	10120380010
	10120380011
	10120380012
	10120380013
	10120380014
	10120380015
	10120380016
	10120380017
	10120380018
	10120380019
	10120380020
	10120380021
10120380022	
10120380023	
CODIGO_UAU	CBML
21	10120390001
	10120390002
	10120390003
CODIGO_UAU	CBML
22	10120330002
	10120330003
	10120330004
	10120330005
	10120330006
	10120330007
	10120330008
	10120330009
	10120330010
	10120330011
	10120330012
10120330013	

	10120330014
	10120330015
CODIGO_UAU	CBML
23	10120320001
CODIGO_UAU	CBML
24	10120310001
	10120310002
	10120310003
	10120310004
	10120310005
	10120310006
CODIGO_UAU	CBML
25	10120340004
	10120340005
	10120340006
	10120340007
	10120340008
	10129990012
	10129990013
	CODIGO_UAU
26	10120190001
	10120340001
	10120340002
	10120340003
	10120340011
	10120340012
	10120340013
	CODIGO_UAU
27	10120210006
	10120210007
	10120210008
	10120210009
	10120210010
	10120210011
CODIGO_UAU	CBML
28	10120210001
	10120210002
	10120210003
	10120210004
	10120210005

CODIGO_UAU	CBML
29	10120220009
	10120220010
	10120220011
	10120220012
	10120220013
	10120220016
CODIGO_UAU	CBML
30	10120220004
	10120220005
	10120220006
	10120220007
	10120220008
	10120220014
	10120220015
	CODIGO_UAU
31	10120220001
	10120220002
	10120220003
CODIGO_UAU	CBML
32	10120230003
	10120230005
	10120230006
	10120230007
	10120230008
	10120230009
	10120230010
	10120230011
	10120240001
	10120240003
	10120240004
	10120240005
	10120240006
	10120240007
	10120240008
10120240009	
10120240010	
10120240011	
10120240012	
10120240013	

	10120240014	
	10120240015	
	10120240016	
	10120240017	
	10120230004	
CODIGO_UAU	CBML	
33	10120150012	
	10120150013	
	10120150014	
	10120150015	
	10120230004	
	10120250001	
	10120250002	
CODIGO_UAU	CBML	
34	10120150008	
	10120150009	
	10120150010	
	10120150011	
	10120150016	
	10120150017	
	10120150018	
	10120150019	
	10120150020	
	CODIGO_UAU	CBML
35	10120150006	
	10120150007	
	10120150021	
	10120150022	
	10120150023	
	CODIGO_UAU	CBML
	36	10120150001
10120150002		
10120150003		
10120150004		
10120150005		
10120150024		
10120150025		
10120150026		
CODIGO_UAU	CBML	
37	10120140011	

	10120140012
	10120140013
	10120140014
	10120140015
	10120140016
	10120140017
	10120140027
	10120140028
	10120140029
	10120140030
	10120140031
	10120140032
	10120260001
	10120260002
CODIGO_UAU	CBML
38	10120140008
	10120140009
	10120140010
CODIGO_UAU	CBML
39	10120140019
	10120140020
	10120140021
CODIGO_UAU	CBML
40	10120140004
	10120140005
	10120140006
	10120140007
CODIGO_UAU	CBML
41	10120140022
	10120140023
	10120140024
	10120140025
CODIGO_UAU	CBML
42	10120140001
	10120140002
	10120140003
	10120140026
CODIGO_UAU	CBML
43	10120130011

	10120130012
	10120130013
	10120270001
	10120270002
	10120270003
	10129990002
	10129990007
	10129990008
CODIGO_UAU	CBML
44	10120130009
	10120130010
	10120130014
	10120130015
	10120130016
CODIGO_UAU	CBML
45	10120130001
	10120130002
	10120130003
	10120130004
	10120130005
	10120130006
	10120130007
	10120130008
	10120130017
	10120130018
	10120130019
	10120130020
	10120130021
CODIGO_UAU	CBML
46	10200210003
	10200210004
	10200210006
	10209990006
	10209990012
CODIGO_UAU	CBML
47	10200210001
	10200210002
CODIGO_UAU	CBML
48	10200180016

	10200180017
CODIGO_UAU	CBML
49	10200180005
	10200180006
	10200180007
	10200180008
	10200180009
CODIGO_UAU	CBML
50	10200180011
	10200180012
	10200180013
	10200180014
CODIGO_UAU	CBML
51	10200180001
	10200180002
	10200180003
	10200180004
	10200180015
CODIGO_UAU	CBML
52	10120160001
CODIGO_UAU	CBML
53	10120100006
	10120100007
	10120100009
CODIGO_UAU	CBML
54	10120100001
	10120100002
	10120100003
	10120100004
	10120100005
CODIGO_UAU	CBML
55	10120110006
	10120110007
	10120110008
	10120110009
	10120110010
	10120110011
	10120110012
	10120110013

	10120110016
	10120110017
CODIGO_UAU	CBML
56	10120110003
	10120110004
	10120110005
CODIGO_UAU	CBML
57	10120110001
	10120110002
	10120110015
CODIGO_UAU	CBML
58	10120120009
	10120120010
	10120120011
	10120120012
	10120120013
	10120120018
CODIGO_UAU	CBML
59	10120120019
	10120120020
	10120120021
	10120120022
	10120120025
	10120120030
	10120120031
CODIGO_UAU	CBML
60	10120120005
	10120120006
	10120120007
CODIGO_UAU	CBML
61	10120120001
	10120120002
	10120120004
	10120120028
	10120120032
CODIGO_UAU	CBML
62	10120090002
	10120090003
	10120090004
	10120090005

	10120090006	
	10120090007	
	10120090009	
	10129990003	
	10129990010	
CODIGO_UAU	CBML	
63	10120030004	
	10120030005	
	10120030006	
	10120030007	
	10120030008	
	10120030009	
	10120030010	
CODIGO_UAU	CBML	
64	10120030011	
	10120030012	
	CODIGO_UAU	CBML
	65	10120030001
		10120030002
		10120030003
		10120030013
10120030014		
10120030015		
10120030016		
CODIGO_UAU	CBML	
66	10129990009	
	CODIGO_UAU	CBML
	67	10120020007
		10120020008
		10120020009
		10120020010
		10120020012
		10120020013
		10120020014
10120020018		
10120020019		
CODIGO_UAU	CBML	
68	10120020005	
	10120020006	
	10120020020	
	10120020021	
CODIGO_UAU	CBML	

	10120020001
	10120020002
	10120020003
67	10120020004
	10120020015
	10120020016
	10120020017
CODIGO_UAU	CBML
68	10120010002
CODIGO_UAU	CBML
69	10200110008
	10200110010
	10200110011
	10200110019
	10200110020
	10200110021
CODIGO_UAU	CBML
70	10200110012
	10200110013
	10200110014
	10200110015
	10200110016
CODIGO_UAU	CBML
71	10200110005
	10200110006
	10200110007
	10200110018
CODIGO_UAU	CBML
72	10200110001
	10200110002
	10200110003
	10200110004
	10200110017
CODIGO_UAU	CBML
73	10200100003
	10200100004
	10200100005
	10200100006
	10200100007
	10200100008



	10200100011
	10209990007
	10209990008
	10209990011
CODIGO_UAU	CBML

74	10120540001
	10120540002
	10120540003
CODIGO_UAU	CBML
75	10120350001

	10120360001
	10120360002
CODIGO_UAU	CBML
76	10120170001
	10120180001

9.1.5.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z2_R_21. Se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística o áreas receptoras de obligaciones en las que se localizan.

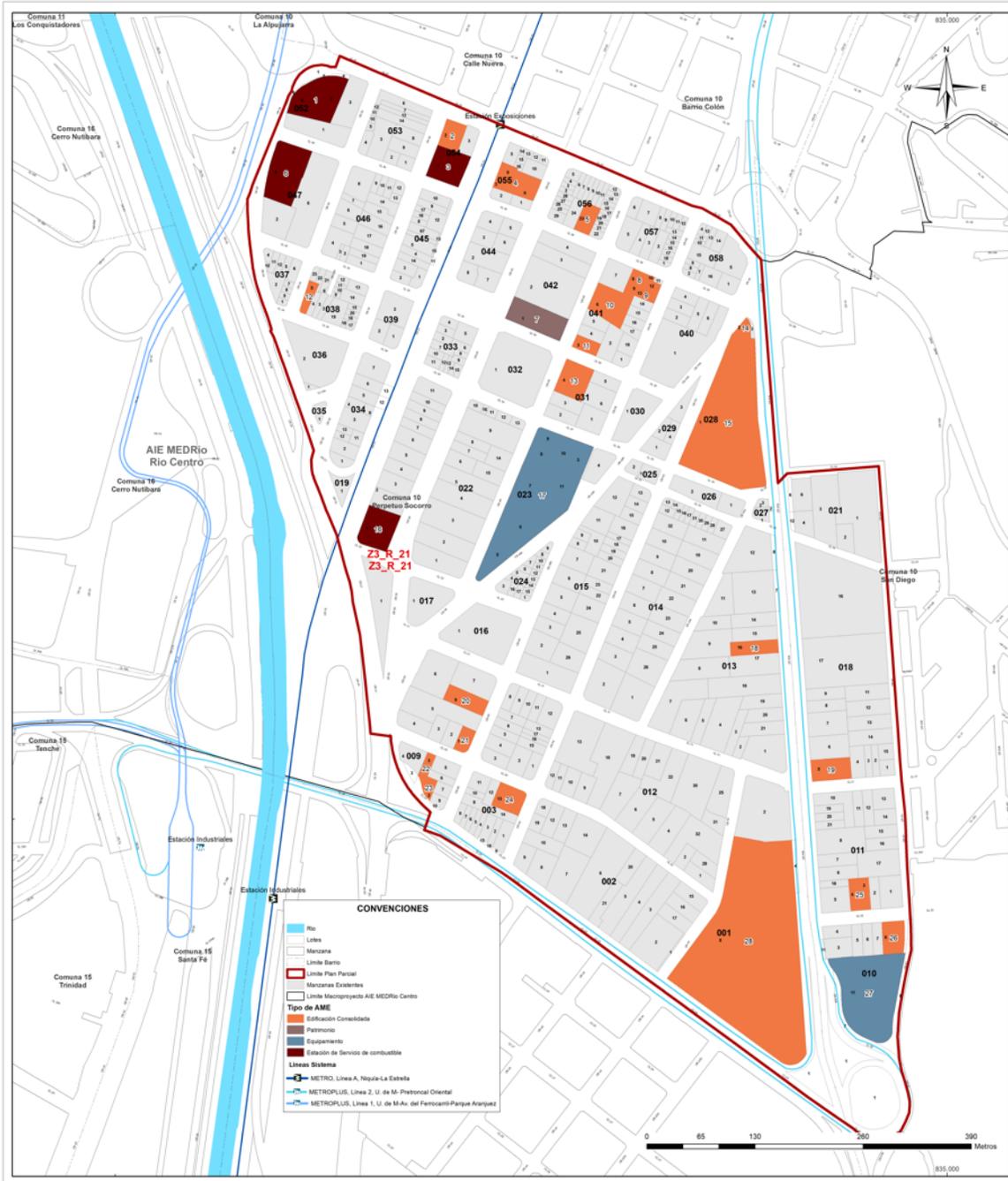
Tabla 197. Identificación AME por UAU para el Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10120520006	UAU 1	Estación de servicio de gasolina
	10120520007		
2	10120540002	UAU 74	Edificación consolidada
3	10120540001	UAU 74	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
13	10120310004	UAU 24	Edificación consolidada
14	10120280002	AME 2	Edificación consolidada
15	10120280001	AME 2	Edificación consolidada
16	10120210001	UAU 28	Estación de servicio de gasolina
17	10120230005	UAU 32	Equipamiento
	10120230006		
	10120230007		
	10120230008		
	10120230009		
	10120230010		
	10120230011		

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
	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	10200100011	UAU 73	Equipamiento
28	10120010008	AME 1	Edificación consolidada

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

Gráfico 175 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z2_R_21. Plan Parcial Perpetuo Socorro.



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

9.1.5.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con

la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

9.1.5.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL.

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z3_R_21 se referencian a continuación:

Tabla 198. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	55.673,18
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	1,237
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	55.167,57
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	1,103
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	619.853,77
Vivienda NO VIS (Unidades)	9930
Edificabilidad en otros usos (m2)	452.443,08
Obligación EP al interior(m2)	54.652,66
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	88.288,72
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	16.795,13
Total de viviendas (Unidades)	12,271

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

*El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

- **SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-**

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AMES) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_21.

- **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 199. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Área neta(m ²)	I.C.	Edificabilidad (m ²)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	3.226,37	3,79	12.216,95	49%	51%	5.999,14	6.217,81
2	2.125,84	4,07	8.658,51	59%	41%	5.120,45	3.538,06
3	3.316,47	4,07	13.507,67	59%	41%	7.988,14	5.519,53
4	1.704,06	4,03	6.874,19	49%	51%	3.375,58	3.498,61
5	3.959,23	4,07	16.125,30	59%	41%	9.536,15	6.589,15
6	4.672,22	4,07	19.029,29	59%	41%	11.253,50	7.775,79
7	4.311,29	4,07	17.556,00	49%	51%	8.620,89	8.935,11
8	5.185,67	4,07	21.111,77	49%	51%	10.366,95	10.744,82
9	4.418,98	3,26	14.405,49	59%	41%	8.519,09	5.886,40
10	3.396,75	3,36	11.398,79	68%	32%	7.803,95	3.594,84
11	2.345,88	3,28	7.699,02	49%	51%	3.780,61	3.918,41
12	2.276,42	3,28	7.470,97	49%	51%	3.668,63	3.802,34
13	4.542,06	3,79	17.199,99	49%	51%	8.446,07	8.753,92
14	6.119,10	3,41	20.844,37	59%	41%	12.326,90	8.517,47

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
15	1.083,08	3,28	3.556,17	49%	51%	1.746,26	1.809,91
16	1.174,12	3,28	3.850,21	49%	51%	1.890,65	1.959,56
17	2.561,24	3,28	8.403,56	49%	51%	4.126,57	4.276,98
18	10.766,83	3,29	35.384,06	59%	41%	20.925,35	14.458,71
19	1.960,79	4,07	7.988,60	68%	32%	5.469,23	2.519,37
20	3.497,18	4,11	14.368,48	68%	32%	9.837,09	4.531,39
21	2.290,12	3,28	7.516,03	49%	51%	3.690,75	3.825,28
22	2.932,20	3,28	9.623,27	49%	51%	4.725,52	4.897,76
23	5.239,58	3,53	18.500,70	68%	32%	12.666,13	5.834,58
24	3.626,61	3,52	12.769,26	68%	32%	8.742,21	4.027,05
25	2.430,47	3,93	9.551,86	49%	51%	4.690,45	4.861,41
26	2.240,05	3,93	8.803,49	49%	51%	4.322,96	4.480,53
27	3.658,76	3,79	13.876,72	49%	51%	6.814,18	7.062,55
28	3.348,93	3,78	12.661,19	49%	51%	6.217,29	6.443,90
29	3.021,12	3,53	10.667,43	68%	32%	7.303,24	3.364,19
30	6.189,88	3,53	21.856,18	68%	32%	14.963,39	6.892,79
31	5.605,66	3,53	19.793,26	68%	32%	13.551,05	6.242,21
32	2.026,33	4,31	8.742,78	68%	32%	5.985,57	2.757,22
33	3.052,49	5,27	16.096,97	68%	32%	11.020,46	5.076,51
34	3.531,19	3,53	12.468,46	68%	32%	8.536,27	3.932,18
35	3.404,35	3,53	12.020,57	68%	32%	8.229,64	3.790,93
36	8.212,95	4,07	33.460,99	68%	32%	22.908,38	10.552,61
37	5.392,05	3,53	19.038,64	68%	32%	13.034,42	6.004,23
38	2.456,56	3,53	8.674,01	68%	32%	5.938,48	2.735,53
39	2.745,51	3,53	9.694,27	68%	32%	6.636,99	3.057,29
40	3.373,05	3,53	11.910,07	68%	32%	8.153,98	3.756,08
41	3.451,37	3,53	12.186,64	68%	32%	8.343,33	3.843,31
42	5.925,60	4,07	24.141,15	68%	32%	16.527,74	7.613,41
43	6.482,51	3,93	25.479,45	59%	41%	15.067,99	10.411,47
44	4.272,48	3,93	16.793,00	59%	41%	9.931,01	6.861,99
45	16.656,81	3,93	65.469,14	59%	41%	38.717,00	26.752,13
46	4.056,12	4,07	16.520,49	59%	41%	9.769,85	6.750,64
47	5.020,12	4,07	20.452,83	68%	32%	14.002,61	6.450,22
48	15.583,52	4,13	64.630,18	59%	41%	38.102,59	26.327,59
49	4.049,56	3,93	15.916,78	59%	41%	9.412,84	6.503,95
50	3.825,20	4,07	15.584,55	68%	32%	10.669,64	4.914,91
51	2.043,59	4,07	8.325,95	68%	32%	5.700,19	2.625,76
52	4.327,15	4,07	17.629,45	68%	32%	12.069,64	5.559,81
53	3.568,50	3,53	12.600,20	68%	32%	8.626,47	3.973,73
54	4.210,67	3,53	14.866,81	68%	32%	10.178,26	4.688,55
55	3.852,07	4,07	15.693,99	68%	32%	10.744,57	4.949,42
56	1.530,35	4,07	6.234,93	68%	32%	4.268,61	1.966,31
57	1.564,27	4,07	6.373,01	68%	32%	4.363,15	2.009,86
58	7.590,98	4,07	30.926,94	68%	32%	21.008,16	9.918,78
59	8.471,17	4,07	34.513,04	68%	32%	23.628,64	10.884,39
60	4.102,36	4,07	16.713,72	68%	32%	11.442,70	5.271,01
61	5.001,55	4,07	20.377,18	68%	32%	13.950,82	6.426,36
62	2.227,73	3,28	7.311,27	49%	51%	3.590,20	3.721,06
63	2.436,91	3,93	9.578,28	59%	41%	5.664,38	3.913,90
64	1.573,22	3,93	6.183,53	59%	41%	3.656,81	2.526,73
65	8.034,22	3,78	30.406,51	59%	41%	17.981,74	12.424,77
66	7.273,60	3,93	28.588,95	59%	41%	16.906,87	11.682,08
67	7.744,97	3,87	29.998,46	59%	41%	17.740,43	12.258,03
68	4.274,52	3,79	16.186,94	49%	51%	7.948,61	8.238,33
69	4.352,04	3,93	17.105,73	59%	41%	10.115,95	6.989,78
70	2.866,91	4,07	11.680,28	68%	32%	7.996,67	3.683,62
71	2.857,52	4,07	11.638,63	59%	41%	6.882,83	4.755,80
72	3.113,76	4,07	12.685,97	68%	32%	8.685,19	4.000,78
73	2.760,61	3,93	10.850,60	59%	41%	6.416,80	4.433,79

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
74	512,21	8,48	4.341,56	61%	39%	2.649,79	1.691,77
75	4.064,80	6,66	27.051,29	61%	39%	16.510,26	10.541,03
76	2.193,71	7,91	17.354,82	61%	39%	10.592,20	6.762,63
A.M.E.1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
A.M.E.2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
A.M.E.3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	319.294,12		1.247.567,78	59%	41%	768.797,11	478.770,68

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 200. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades) *	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	10	457,09	9	452,94	82	5.089,12	101
2	9	390,14	8	386,59	70	4.343,72	86
3	14	608,63	12	603,11	109	6.776,40	134
4	6	257,19	5	254,86	46	2.863,53	57
5	16	726,58	14	719,98	130	8.089,59	160
6	19	857,43	17	849,64	153	9.546,43	189
7	15	656,84	13	650,88	117	7.313,16	145
8	18	789,88	16	782,71	141	8.794,36	174
9	14	649,09	13	643,19	116	7.226,81	143
10	13	594,60	12	589,20	106	6.620,15	131
11	6	288,05	6	285,44	51	3.207,12	63
12	6	279,52	6	276,98	50	3.112,12	62
13	14	643,52	13	637,68	115	7.164,86	142
14	21	939,21	19	930,68	168	10.457,00	207
15	3	133,05	3	131,84	24	1.481,37	29
16	3	144,05	3	142,74	26	1.603,85	32
17	7	314,41	6	311,56	56	3.500,60	69
18	35	1.594,35	32	1.579,87	284	17.751,14	351
19	9	416,71	8	412,93	74	4.639,59	92
20	17	749,51	15	742,70	134	8.344,88	165
21	6	281,21	6	278,65	50	3.130,90	62
22	8	360,05	7	356,78	64	4.008,69	79
23	21	965,06	19	956,30	172	10.744,77	213
24	15	666,09	13	660,04	119	7.416,09	147
25	8	357,38	7	354,13	64	3.978,94	79
26	7	329,38	7	326,38	59	3.667,20	73
27	12	519,19	10	514,47	93	5.780,52	114
28	11	473,71	9	469,41	84	5.274,17	104
29	12	556,45	11	551,40	99	6.195,39	123
30	25	1.140,09	23	1.129,74	203	12.693,56	251
31	23	1.032,48	20	1.023,11	184	11.495,46	228

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades) *	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
32	10	456,05	9	451,91	81	5.077,60	101
33	19	839,67	17	832,05	150	9.348,74	185
34	14	650,40	13	644,49	116	7.241,39	143
35	14	627,03	12	621,34	112	6.981,27	138
36	39	1.745,44	35	1.729,59	311	19.433,36	385
37	22	993,12	20	984,10	177	11.057,20	219
38	10	452,47	9	448,36	81	5.037,66	100
39	11	505,69	10	501,09	90	5.630,21	111
40	14	621,27	12	615,63	111	6.917,09	137
41	14	635,70	13	629,92	113	7.077,71	140
42	28	1.259,28	25	1.247,85	225	14.020,61	278
43	26	1.148,06	23	1.137,64	205	12.782,29	253
44	17	756,67	15	749,79	135	8.424,55	167
45	66	2.949,93	58	2.923,14	526	32.843,93	650
46	17	744,39	15	737,63	133	8.287,84	164
47	24	1.066,89	21	1.057,20	190	11.878,52	235
48	65	2.903,12	58	2.876,75	518	32.322,72	640
49	16	717,18	14	710,67	128	7.984,98	158
50	18	812,94	16	805,56	145	9.051,14	179
51	10	434,31	9	430,37	77	4.835,52	96
52	20	919,61	18	911,26	164	10.238,77	203
53	15	657,27	13	651,30	117	7.317,90	145
54	17	775,50	15	768,46	138	8.634,29	171
55	18	818,65	16	811,22	146	9.114,70	180
56	7	325,23	6	322,28	58	3.621,10	72
57	7	332,44	7	329,42	59	3.701,30	73
58	36	1.600,66	32	1.586,12	286	17.821,39	353
59	40	1.800,32	36	1.783,97	321	20.044,36	397
60	19	871,84	17	863,93	156	9.706,93	192
61	24	1.062,94	21	1.053,29	190	11.834,59	234
62	6	273,55	5	271,06	49	3.045,60	60
63	10	431,58	9	427,66	77	4.805,14	95
64	6	278,62	6	276,09	50	3.102,10	61
65	30	1.370,07	27	1.357,62	244	15.254,05	302
66	29	1.288,17	26	1.276,47	230	14.342,23	284
67	30	1.351,68	27	1.339,41	241	15.049,34	298
68	13	605,62	12	600,12	108	6.742,87	133
69	17	770,76	15	763,76	137	8.581,44	170
70	14	609,28	12	603,75	109	6.783,63	134
71	12	524,42	10	519,66	94	5.838,76	116
72	15	661,74	13	655,73	118	7.367,71	146
73	11	488,91	10	484,47	87	5.443,42	108
74	4	201,89	4	200,06	36	2.247,84	44
75	28	1.257,95	25	1.246,53	224	14.005,78	277
76	18	807,04	16	799,71	144	8.985,44	178
TOTAL	1.302	58.576,29	1.161	58.044,33	10.448	652.176,49	12.911

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

▪ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 201. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 7,200,000
Comercio (m2)	\$ 6,000,000
Servicios (m2)	\$ 6,000,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,500,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.500.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 202. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes	2.06
Comercio	1.71
Servicios	1.71
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	32.22
Vivienda VIP	18.41

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 203. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	187,00	291,85	5.089,12	2.829,75	8.300,97	16.698,69	1,12%
2	159,61	249,10	4.343,72	1.562,59	4.763,09	11.078,10	0,74%
3	249,00	388,61	6.776,40	2.649,99	7.253,73	17.317,73	1,16%
4	105,22	164,22	2.863,53	1.115,87	5.067,73	9.316,57	0,63%
5	297,25	463,92	8.089,59	2.439,83	9.262,50	20.553,09	1,38%
6	350,78	547,47	9.546,43	3.981,86	10.011,71	24.438,25	1,64%
7	268,72	419,39	7.313,16	3.460,56	12.433,53	23.895,37	1,60%
8	323,15	504,34	8.794,36	5.030,98	14.227,20	28.880,03	1,94%
9	265,55	414,44	7.226,81	2.502,84	8.005,27	18.414,91	1,24%
10	243,26	379,65	6.620,15	1.996,96	4.498,45	13.738,47	0,92%
11	117,85	183,92	3.207,12	1.719,88	5.284,04	10.512,81	0,71%
12	114,35	178,47	3.112,12	1.727,91	5.078,38	10.211,24	0,69%
13	263,27	410,89	7.164,86	2.521,81	12.905,21	23.266,05	1,56%
14	384,24	599,69	10.457,00	3.378,09	11.786,30	26.605,32	1,79%
15	54,43	84,95	1.481,37	1.002,49	2.267,29	4.890,54	0,33%
16	58,93	91,98	1.603,85	1.188,49	2.368,83	5.312,09	0,36%
17	128,63	200,75	3.500,60	2.593,73	5.170,53	11.594,24	0,78%
18	652,27	1.017,99	17.751,14	7.122,58	18.850,87	45.394,85	3,05%
19	170,48	266,07	4.639,59	1.716,94	2.888,13	9.681,21	0,65%
20	306,63	478,56	8.344,88	2.568,52	5.627,67	17.326,26	1,16%
21	115,04	179,55	3.130,90	1.524,07	5.287,57	10.237,12	0,69%
22	147,30	229,89	4.008,69	2.029,72	6.704,72	13.120,32	0,88%
23	394,82	616,19	10.744,77	3.454,34	7.123,51	22.333,63	1,50%
24	272,50	425,30	7.416,09	2.889,10	4.495,92	15.498,91	1,04%
25	146,21	228,18	3.978,94	1.578,07	7.018,79	12.950,19	0,87%
26	134,75	210,31	3.667,20	1.479,96	6.447,61	11.939,83	0,80%
27	212,41	331,50	5.780,52	2.200,66	10.273,34	18.798,42	1,26%
28	193,80	302,46	5.274,17	2.189,13	9.222,41	17.181,97	1,15%
29	227,65	355,29	6.195,39	1.879,37	4.201,04	12.858,75	0,86%
30	466,42	727,95	12.693,56	3.638,58	8.784,07	26.310,58	1,77%
31	422,40	659,24	11.495,46	4.221,25	7.183,23	23.981,57	1,61%
32	186,58	291,19	5.077,60	1.549,97	3.435,01	10.540,36	0,71%
33	343,52	536,13	9.348,74	985,65	7.881,21	19.095,25	1,28%
34	266,08	415,28	7.241,39	2.540,95	4.623,42	15.087,12	1,01%
35	256,53	400,36	6.981,27	2.139,92	4.715,47	14.493,55	0,97%
36	714,08	1.114,46	19.433,36	5.636,72	13.392,92	40.291,53	2,70%
37	406,30	634,11	11.057,20	3.130,19	7.684,47	22.912,25	1,54%
38	185,11	288,90	5.037,66	2.357,38	2.724,99	10.594,04	0,71%

39	206,88	322,88	5.630,21	2.612,06	3.064,35	11.836,37	0,79%
40	254,17	396,68	6.917,09	2.344,04	4.485,63	14.397,61	0,97%
41	260,07	405,89	7.077,71	2.615,49	4.408,95	14.768,11	0,99%
42	515,19	804,05	14.020,61	3.523,11	10.115,62	28.978,59	1,94%
43	469,68	733,04	12.782,29	4.239,89	14.314,98	32.539,89	2,18%
44	309,56	483,13	8.424,55	3.916,82	8.499,40	21.633,46	1,45%
45	1.206,85	1.883,53	32.843,93	11.458,09	36.312,39	83.704,79	5,62%
46	304,54	475,29	8.287,84	3.286,19	8.834,03	21.187,89	1,42%
47	436,48	681,21	11.878,52	4.085,64	7.652,82	24.734,67	1,66%
48	1.187,70	1.853,64	32.322,72	10.476,43	36.402,65	82.243,14	5,21%
49	293,41	457,92	7.984,98	3.121,52	8.548,36	20.406,19	1,37%
50	332,58	519,06	9.051,14	3.580,84	5.441,52	18.925,15	1,27%
51	177,68	277,31	4.835,52	1.858,09	2.952,89	10.101,49	0,68%
52	376,22	587,17	10.238,77	3.171,57	6.888,12	21.261,86	1,43%
53	268,90	419,67	7.317,90	2.162,21	5.010,27	15.178,94	1,02%
54	317,27	495,16	8.634,29	4.084,24	4.633,99	18.164,95	1,22%
55	334,92	522,71	9.114,70	2.752,98	6.190,57	18.915,88	1,27%
56	133,06	207,66	3.621,10	1.493,54	2.126,21	7.581,56	0,51%
57	136,00	212,26	3.701,30	1.528,43	2.171,79	7.749,77	0,52%
58	654,85	1.022,02	17.821,39	5.537,21	12.389,27	37.424,73	2,51%
59	736,53	1.149,50	20.044,36	6.261,77	13.440,82	41.632,98	2,79%
60	356,68	556,67	9.706,93	3.585,15	6.048,40	20.253,83	1,36%
61	434,86	678,69	11.834,59	4.776,62	7.036,10	24.760,86	1,66%
62	111,91	174,66	3.045,60	2.078,43	4.646,94	10.057,54	0,67%
63	176,56	275,56	4.805,14	1.836,51	5.179,11	12.272,89	0,82%
64	113,99	177,90	3.102,10	1.138,78	3.382,55	7.915,31	0,53%
65	560,51	874,79	15.254,05	4.591,59	17.473,28	38.754,21	2,60%
66	527,01	822,49	14.342,23	6.347,00	14.737,25	36.775,98	2,47%
67	552,99	863,05	15.049,34	6.642,85	15.478,05	38.586,28	2,59%
68	247,77	386,69	6.742,87	2.988,45	11.632,47	21.998,24	1,48%
69	315,32	492,13	8.581,44	3.567,60	9.009,48	21.965,97	1,47%
70	249,26	389,03	6.783,63	2.763,76	4.011,64	14.197,32	0,95%
71	214,55	334,84	5.838,76	2.100,83	6.402,12	14.891,09	1,00%
72	270,73	422,52	7.367,71	3.003,51	4.355,56	15.420,03	1,03%
73	200,02	312,17	5.443,42	1.707,69	6.177,72	13.841,01	0,93%
74	82,60	128,91	2.247,84	0,00	2.900,17	5.359,52	0,36%
75	514,64	803,20	14.005,78	0,00	18.070,34	33.393,96	2,24%
76	330,17	515,30	8.985,44	0,00	11.593,07	21.423,98	1,44%
TOTAL	23.964,21	37.400,86	652.176,49	229.775,67	629.27000	1.572.587,24	1,0

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

9.1.5.6.2. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas



cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 204. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Vias		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	329,97	1.706,04	145,25	159,73	989,24
2	37,31	677,72	569,35	351,29	656,27
3	305,26	871,71	434,83	6,69	1.025,91
4	69,82	1.615,45	532,59	209,11	551,92
5	563,31	1.027,43	1.016,90	196,00	1.217,58
6	365,14	1.221,46	435,83	254,02	1.447,73
7	656,21	1.090,90	268,53	60,53	1.415,57
8	294,44	1.647,82	0,00	0,00	1.710,87
9	312,28	1.095,95	1.673,38	16,80	1.090,91
10	109,21	916,22	1.346,05	20,46	813,87
11	273,53	623,90	400,24	149,98	622,78
12	157,26	608,47	439,25	128,57	604,92
13	202,34	2.583,87	1.886,86	1.196,95	1.378,29
14	904,66	1.414,65	1.909,04	0,00	1.576,11
15	33,41	577,94	0,00	0,00	289,72
16	18,64	329,98	0,00	0,00	314,69
17	39,56	652,29	0,00	0,00	686,85
18	1.220,55	2.185,46	2.621,55	1.823,20	2.689,21
19	145,96	867,51	145,58	3,56	573,52
20	95,68	1.499,55	904,33	224,72	1.026,42
21	226,25	768,56	582,14	331,94	606,45
22	67,50	1.381,65	891,36	104,46	777,25
23	622,49	1.138,30	1.258,70	7,49	1.323,06
24	120,94	1.154,52	696,82	0,22	918,16
25	198,77	622,05	697,47	190,79	767,18
26	81,52	618,74	719,68	187,89	707,32
27	70,81	1.339,04	1.448,42	67,68	1.113,63
28	88,93	1.891,36	1.131,68	0,00	1.017,87
29	343,21	546,44	850,74	128,50	761,76
30	716,80	507,76	1.935,57	0,00	1.558,65
31	701,16	848,11	800,51	0,00	1.420,68
32	519,41	3.318,35	0,00	0,00	624,42
33	689,38	554,33	1.404,84	1.336,68	1.131,21
34	141,90	434,18	918,92	137,27	893,77
35	232,25	277,62	1.091,62	0,00	858,61

36	1.710,64	838,24	1.022,17	55,65	2.386,89
37	496,70	558,78	1.852,11	856,84	1.357,33
38	164,66	167,02	0,00	0,00	627,60
39	206,01	102,29	0,00	0,00	701,19
40	561,53	196,33	532,59	0,00	852,92
41	276,74	121,04	631,79	0,00	874,87
42	1.426,02	532,20	1.074,33	43,83	1.716,71
43	1.247,28	594,22	1.113,11	0,00	1.927,68
44	464,46	123,75	0,00	0,00	1.281,58
45	3.292,98	997,65	2.224,02	520,46	4.958,71
46	226,25	603,99	634,96	0,00	1.255,18
47	1.047,97	160,35	0,00	0,00	1.465,29
48	2.253,97	1.135,66	4.969,18	2,00	4.924,27
49	165,01	508,57	849,74	0,00	1.208,87
50	343,83	186,21	0,00	0,00	1.121,13
51	237,11	322,18	0,00	0,00	598,42
52	157,15	1.632,93	1.086,53	315,02	1.259,56
53	512,67	549,31	953,68	0,10	899,21
54	239,88	692,60	0,00	0,00	1.076,10
55	482,19	391,79	693,37	0,00	1.120,59
56	78,30	312,43	0,00	0,00	449,14
57	78,30	337,21	0,00	0,00	459,10
58	1.516,45	409,95	691,13	0,00	2.217,06
59	1.150,48	295,47	1.232,86	0,00	2.466,36
60	616,80	180,99	0,00	0,00	1.199,85
61	357,61	445,68	0,00	0,00	1.466,85
62	207,03	877,07	0,00	0,00	595,81
63	302,78	443,93	348,63	0,00	727,05
64	120,78	711,51	345,29	0,00	468,91
65	3.018,75	638,87	551,42	0,00	2.295,82
66	441,87	380,82	661,04	0,00	2.178,63
67	582,03	870,36	704,61	0,37	2.285,87
68	836,97	470,06	532,11	0,00	1.303,19
69	148,51	454,84	735,03	0,00	1.301,28
70	179,92	524,34	0,00	0,00	841,06
71	114,76	387,28	700,29	0,00	882,16
72	193,68	622,57	0,00	0,00	913,49
73	1.100,36	872,05	0,00	0,00	819,95
74	0,00	932,04	512,21	539,74	317,50
75	277,74	1.048,98	3.787,06	837,78	1.978,27
76	169,16	2.865,72	2.024,55	1.501,43	1.269,17
A.M.E.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.M.E.2	0,00	1.695,96	0,00	0,00	0,00
A.M.E.3	0,00	716,51	0,00	0,00	0,00
TOTAL	37.961,19	65.525,08	59.621,84	11.967,75	186.103,88

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



▪ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m² de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 205. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
Valor m ²	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	1, 649,615.00

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

- La valoración del suelo se hace con base en el plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.
- Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas.
- Todas las cargas se deberán pagar en m² al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.
- Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 206. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
5	0.0857	0.0200	0.0143	0.47

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 207. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público por fuera	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
1	223,98	174,52	4,36	466,25	869,10	0,93%
2	285,93	61,29	13,15	309,31	669,68	0,72%
3	348,82	100,88	6,31	483,53	939,54	1,00%
4	283,93	144,45	10,60	260,13	699,10	0,75%
5	744,78	136,35	17,33	573,87	1.472,32	1,57%
6	377,51	135,99	9,86	682,34	1.205,71	1,29%
7	435,85	149,75	4,70	667,19	1.257,49	1,34%
8	138,78	166,48	0,00	806,36	1.111,62	1,19%
9	935,88	120,71	24,15	514,17	1.594,89	1,71%
10	685,89	87,89	19,52	383,59	1.176,90	1,26%
11	317,56	76,92	7,86	293,53	695,87	0,74%
12	281,15	65,63	8,11	285,11	640,00	0,68%
13	984,68	238,82	44,05	649,61	1.917,17	2,05%
14	1.326,15	198,80	27,27	742,85	2.295,07	2,45%
15	15,75	52,40	0,00	136,55	204,70	0,22%
16	8,79	29,88	0,00	148,32	186,99	0,20%
17	18,65	59,30	0,00	323,72	401,67	0,43%
18	1.810,85	291,94	63,50	1.267,48	3.433,77	3,67%
19	137,41	86,87	2,13	270,31	496,72	0,53%
20	471,32	136,73	16,13	483,77	1.107,96	1,18%
21	381,01	85,27	13,06	285,83	765,17	0,82%
22	451,93	124,21	14,23	366,33	956,70	1,02%
23	886,64	150,92	18,09	623,58	1.679,23	1,80%
24	385,43	109,33	9,96	432,75	937,46	1,00%
25	422,41	70,36	12,69	361,58	867,04	0,93%
26	377,62	60,02	12,97	333,37	783,98	0,84%
27	716,04	120,84	21,66	524,87	1.383,42	1,48%
28	575,30	169,74	16,17	479,74	1.240,94	1,33%
29	562,73	76,26	13,99	359,03	1.012,01	1,08%
30	1.250,11	104,96	27,65	734,62	2.117,35	2,26%
31	707,76	132,79	11,44	669,59	1.521,59	1,63%
32	244,81	328,95	0,00	294,30	868,06	0,93%
33	987,04	106,60	39,16	533,16	1.665,97	1,78%
34	499,98	49,38	15,09	421,25	985,70	1,05%
35	623,96	43,70	15,59	404,68	1.087,94	1,16%
36	1.288,02	218,48	15,40	1.124,99	2.646,88	2,83%
37	1.107,04	90,47	38,70	639,74	1.875,94	2,01%
38	77,61	28,43	0,00	295,80	401,83	0,43%
39	97,10	26,43	0,00	330,49	454,01	0,49%
40	515,68	64,96	7,61	402,00	990,24	1,06%
41	428,21	34,10	9,03	412,34	883,67	0,94%
42	1.178,46	167,85	15,97	809,12	2.171,40	2,32%
43	1.112,50	157,84	15,90	908,55	2.194,79	2,35%
44	218,91	50,42	0,00	604,03	873,36	0,93%
45	2.600,26	367,77	39,21	2.337,13	5.344,37	5,71%
46	405,90	71,16	9,07	591,59	1.077,73	1,15%
47	493,93	103,57	0,00	690,62	1.288,12	1,38%

48	3.588,29	215,91	71,02	2.320,90	6.196,11	6,46%
49	478,27	57,74	12,14	569,76	1.117,91	1,20%
50	162,05	45,43	0,00	528,41	735,90	0,79%
51	111,75	47,94	0,00	282,05	441,74	0,47%
52	586,17	153,44	20,02	593,66	1.353,28	1,45%
53	691,12	91,03	13,63	423,81	1.219,58	1,30%
54	113,06	79,93	0,00	507,19	700,17	0,75%
55	554,06	74,91	9,91	528,15	1.167,03	1,25%
56	36,90	33,49	0,00	211,69	282,08	0,30%
57	36,90	35,62	0,00	216,38	288,90	0,31%
58	1.040,47	165,12	9,87	1.044,94	2.260,41	2,42%
59	1.123,31	123,94	17,61	1.162,44	2.427,30	2,60%
60	290,71	68,38	0,00	565,51	924,60	0,99%
61	168,55	68,85	0,00	691,35	928,75	0,99%
62	97,58	92,92	0,00	280,82	471,32	0,50%
63	307,02	64,00	4,98	342,67	718,68	0,77%
64	219,67	71,34	4,93	221,00	516,94	0,55%
65	1.682,69	313,51	7,88	1.082,06	3.086,14	3,30%
66	519,82	70,52	9,44	1.026,83	1.626,61	1,74%
67	606,42	124,49	10,07	1.077,37	1.818,35	1,94%
68	645,27	112,03	7,60	614,22	1.379,12	1,47%
69	416,43	51,72	10,50	613,32	1.091,96	1,17%
70	84,80	60,37	0,00	396,41	541,57	0,58%
71	384,15	43,03	10,00	415,78	852,96	0,91%
72	91,28	69,96	0,00	430,54	591,79	0,63%
73	518,62	169,06	0,00	386,46	1.074,14	1,15%
74	241,41	79,89	15,03	149,64	485,97	0,52%
75	1.915,82	113,72	66,07	932,40	3.028,00	3,24%
76	1.033,94	260,13	50,37	598,18	1.942,62	2,08%
TOTAL	46.176,58	8.588,84	1.022,71	43.933,01	99.721,14	1,0

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

9.1.5.6.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 208. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
-----	--------------------	------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------------	------------------------	----------------	------------

1	0,19%	179	379	1.368,62	645,06	1.047,91	1,12%	0,0
2	0,03%	26	54	710,40	334,82	695,19	0,74%	0,0
3	0,16%	147	312	1.338,26	630,75	1.086,76	1,16%	0,0
4	-0,12%	(114)	(243)	309,08	145,68	584,65	0,63%	0,0
5	-0,20%	(183)	(387)	830,29	391,33	1.289,79	1,38%	0,0
6	0,35%	328	696	2.143,43	1.010,24	1.533,60	1,64%	0,0
7	0,26%	242	514	1.929,12	909,23	1.499,53	1,60%	0,0
8	0,75%	701	1.487	3.197,59	1.507,08	1.812,34	1,94%	0,0
9	-0,47%	(439)	(932)	158,87	74,88	1.155,61	1,24%	0,0
10	-0,34%	(315)	(668)	146,05	68,84	862,14	0,92%	0,0
11	-0,04%	(36)	(77)	546,08	257,38	659,72	0,71%	0,0
12	0,00%	1	2	606,60	285,90	640,80	0,69%	0,0
13	-0,49%	(457)	(970)	408,40	192,49	1.460,04	1,56%	0,0
14	-0,67%	(625)	(1.327)	249,03	117,37	1.669,59	1,79%	0,0
15	0,11%	102	217	506,56	238,75	306,90	0,33%	0,0
16	0,16%	146	311	625,24	294,69	333,35	0,36%	0,0
17	0,35%	326	691	1.378,34	649,64	727,58	0,78%	0,0
18	-0,63%	(585)	(1.241)	1.447,88	682,41	2.848,71	3,05%	0,0
19	0,12%	111	235	808,64	381,13	607,53	0,65%	0,0
20	-0,02%	(21)	(44)	982,57	463,11	1.087,29	1,16%	0,0
21	-0,13%	(123)	(260)	346,01	163,08	642,42	0,69%	0,0
22	-0,14%	(133)	(283)	494,33	232,99	823,35	0,88%	0,0
23	-0,30%	(278)	(589)	733,84	345,87	1.401,52	1,50%	0,0
24	0,04%	35	75	992,77	467,91	972,62	1,04%	0,0
25	-0,06%	(54)	(115)	651,82	307,22	812,68	0,87%	0,0
26	-0,04%	(35)	(74)	633,68	298,66	749,27	0,80%	0,0
27	-0,22%	(204)	(432)	681,35	321,13	1.179,68	1,26%	0,0
28	-0,17%	(163)	(345)	672,66	317,04	1.078,24	1,15%	0,0
29	-0,22%	(205)	(435)	326,66	153,96	806,94	0,86%	0,0



30	-0,50%	(466)	(989)	569,40	268,37	1.651,09	1,77%	0,0
31	-0,02%	(17)	(35)	1.385,36	652,94	1.504,94	1,61%	0,0
32	-0,22%	(207)	(438)	186,05	87,69	661,45	0,71%	0,0
33	-0,50%	(468)	(992)	138,95	65,49	1.198,30	1,28%	0,0
34	-0,04%	(39)	(83)	811,18	382,33	946,78	1,01%	0,0
35	-0,19%	(178)	(379)	480,07	226,27	909,53	0,97%	0,0
36	-0,13%	(118)	(251)	2.135,62	1.006,56	2.528,45	2,70%	0,0
37	-0,47%	(438)	(930)	427,80	201,63	1.437,84	1,54%	0,0
38	0,28%	263	558	1.185,57	558,78	664,82	0,71%	0,0
39	0,31%	289	613	1.313,88	619,26	742,78	0,79%	0,0
40	-0,09%	(87)	(184)	668,89	315,26	903,51	0,97%	0,0
41	0,05%	43	91	966,29	455,43	926,76	0,99%	0,0
42	-0,38%	(353)	(749)	968,01	456,24	1.818,52	1,94%	0,0
43	-0,16%	(153)	(324)	1.603,52	755,77	2.042,01	2,18%	0,0
44	0,52%	484	1.027	2.308,97	1.088,26	1.357,59	1,45%	0,0
45	-0,10%	(92)	(194)	4.764,44	2.245,57	5.252,81	5,62%	0,0
46	0,27%	252	534	1.789,63	843,49	1.329,62	1,42%	0,0
47	0,28%	264	560	2.025,60	954,70	1.552,20	1,66%	0,0
48	-1,25%	-1.195,40	-2.536,29	2.387,98	1.125,50	5.000,72	5,21%	0,00
49	0,17%	163	345	1.553,99	732,42	1.280,57	1,37%	0,0
50	0,48%	452	958	2.079,58	980,14	1.187,63	1,27%	0,0
51	0,21%	192	408	1.006,15	474,21	633,91	0,68%	0,0
52	-0,02%	(19)	(40)	1.219,22	574,64	1.334,27	1,43%	0,0
53	-0,29%	(267)	(567)	332,62	156,77	952,54	1,02%	0,0
54	0,47%	440	933	2.009,12	946,94	1.139,92	1,22%	0,0
55	0,02%	20	42	1.163,05	548,17	1.187,05	1,27%	0,0
56	0,21%	194	411	860,09	405,38	475,77	0,51%	0,0
57	0,21%	197	419	877,98	413,81	486,33	0,52%	0,0
58	0,09%	88	187	2.404,07	1.133,08	2.348,55	2,51%	0,0

59	0,20%	185	393	2.859,58	1.347,77	2.612,64	2,79%	0,0
60	0,37%	346	735	1.934,82	911,92	1.271,01	1,36%	0,0
61	0,67%	625	1.326	2.793,10	1.316,44	1.553,84	1,66%	0,0
62	0,17%	160	339	934,93	440,65	631,15	0,67%	0,0
63	0,06%	51	109	836,31	394,17	770,17	0,82%	0,0
64	-0,02%	(20)	(43)	425,99	200,78	496,72	0,53%	0,0
65	-0,70%	(654)	(1.388)	907,89	427,91	2.431,98	2,60%	0,0
66	0,73%	681	1.445	3.624,00	1.708,06	2.307,84	2,47%	0,0
67	0,64%	603	1.280	3.565,45	1.680,46	2.421,44	2,59%	0,0
68	0,00%	1	3	1.306,06	615,57	1.380,48	1,48%	0,0
69	0,31%	286	608	1.909,13	899,81	1.378,45	1,47%	0,0
70	0,37%	349	741	1.582,31	745,77	890,94	0,95%	0,0
71	0,09%	82	173	1.055,11	497,29	934,47	1,00%	0,0
72	0,40%	376	797	1.710,99	806,42	967,67	1,03%	0,0
73	-0,22%	(206)	(436)	383,81	180,89	868,58	0,93%	0,0
74	-0,16%	(150)	(318)	0,00	0,00	336,33	0,36%	0,0
75	-1,00%	(932)	(1.978)	0,00	0,00	2.095,60	2,24%	0,0
76	-0,64%	(598)	(1.269)	0,00	0,00	1.344,44	1,44%	0,0
TOTAL	0,0	0,0	0,0	90.676,71	42.737,62	98.525,74	1,0	-

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

▪ CARGAS RESULTANTE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 209. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	VÍAS	ESPACIO PÚBLICO
-----	------	-----------------

	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	329,97	1.706,04	145,25	159,73	1.368,62
2	37,31	677,72	569,35	351,29	710,40
3	305,26	871,71	434,83	6,69	1.338,26
4	69,82	1.615,45	532,59	209,11	309,08
5	563,31	1.027,43	1.016,90	196,00	830,29
6	365,14	1.221,46	435,83	254,02	2.143,43
7	656,21	1.090,90	268,53	60,53	1.929,12
8	294,44	1.647,82	0,00	0,00	3.197,59
9	312,28	1.095,95	1.673,38	16,80	158,87
10	109,21	916,22	1.346,05	20,46	146,05
11	273,53	623,90	400,24	149,98	546,08
12	157,26	608,47	439,25	128,57	606,60
13	202,34	2.583,87	1.886,86	1.196,95	408,40
14	904,66	1.414,65	1.909,04	0,00	249,03
15	33,41	577,94	0,00	0,00	506,56
16	18,64	329,98	0,00	0,00	625,24
17	39,56	652,29	0,00	0,00	1.378,34
18	1.220,55	2.185,46	2.621,55	1.823,20	1.447,88
19	145,96	867,51	145,58	3,56	808,64
20	95,68	1.499,55	904,33	224,72	982,57
21	226,25	768,56	582,14	331,94	346,01
22	67,50	1.381,65	891,36	104,46	494,33
23	622,49	1.138,30	1.258,70	7,49	733,84
24	120,94	1.154,52	696,82	0,22	992,77
25	198,77	622,05	697,47	190,79	651,82
26	81,52	618,74	719,68	187,89	633,68
27	70,81	1.339,04	1.448,42	67,68	681,35
28	88,93	1.891,36	1.131,68	0,00	672,66
29	343,21	546,44	850,74	128,50	326,66
30	716,80	507,76	1.935,57	0,00	569,40
31	701,16	848,11	800,51	0,00	1.385,36
32	519,41	3.318,35	0,00	0,00	186,05
33	689,38	554,33	1.404,84	1.336,68	138,95
34	141,90	434,18	918,92	137,27	811,18
35	232,25	277,62	1.091,62	0,00	480,07
36	1.710,64	838,24	1.022,17	55,65	2.135,62
37	496,70	558,78	1.852,11	856,84	427,80
38	164,66	167,02	0,00	0,00	1.185,57
39	206,01	102,29	0,00	0,00	1.313,88
40	561,53	196,33	532,59	0,00	668,89
41	276,74	121,04	631,79	0,00	966,29

42	1.426,02	532,20	1.074,33	43,83	968,01
43	1.247,28	594,22	1.113,11	0,00	1.603,52
44	464,46	123,75	0,00	0,00	2.308,97
45	3.292,98	997,65	2.224,02	520,46	4.764,44
46	226,25	603,99	634,96	0,00	1.789,63
47	1.047,97	160,35	0,00	0,00	2.025,60
48	2.253,97	1.135,66	4.969,18	2,00	2.387,98
49	165,01	508,57	849,74	0,00	1.553,99
50	343,83	186,21	0,00	0,00	2.079,58
51	237,11	322,18	0,00	0,00	1.006,15
52	157,15	1.632,93	1.086,53	315,02	1.219,22
53	512,67	549,31	953,68	0,10	332,62
54	239,88	692,60	0,00	0,00	2.009,12
55	482,19	391,79	693,37	0,00	1.163,05
56	78,30	312,43	0,00	0,00	860,09
57	78,30	337,21	0,00	0,00	877,98
58	1.516,45	409,95	691,13	0,00	2.404,07
59	1.150,48	295,47	1.232,86	0,00	2.859,58
60	616,80	180,99	0,00	0,00	1.934,82
61	357,61	445,68	0,00	0,00	2.793,10
62	207,03	877,07	0,00	0,00	934,93
63	302,78	443,93	348,63	0,00	836,31
64	120,78	711,51	345,29	0,00	425,99
65	3.018,75	638,87	551,42	0,00	907,89
66	441,87	380,82	661,04	0,00	3.624,00
67	582,03	870,36	704,61	0,37	3.565,45
68	836,97	470,06	532,11	0,00	1.306,06
69	148,51	454,84	735,03	0,00	1.909,13
70	179,92	524,34	0,00	0,00	1.582,31
71	114,76	387,28	700,29	0,00	1.055,11
72	193,68	622,57	0,00	0,00	1.710,99
73	1.100,36	872,05	0,00	0,00	383,81
74	0,00	932,04	512,21	539,74	0,00
75	277,74	1.048,98	3.787,06	837,78	0,00
76	169,16	2.865,72	2.024,55	1.501,43	0,00
TOTAL	37.961,19	63.112,61	59.621,84	11.967,75	90.676,71

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

* El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

9.1.5.7. 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

Tabla 210. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_21. Perpetuo Socorro.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	10	457,09	9	452,94	82	5.089,12	101
2	9	390,14	8	386,59	70	4.343,72	86
3	14	608,63	12	603,11	109	6.776,40	134
4	6	257,19	5	254,86	46	2.863,53	57
5	16	726,58	14	719,98	130	8.089,59	160
6	19	857,43	17	849,64	153	9.546,43	189
7	15	656,84	13	650,88	117	7.313,16	145
8	18	789,88	16	782,71	141	8.794,36	174
9	14	649,09	13	643,19	116	7.226,81	143
10	13	594,60	12	589,20	106	6.620,15	131
11	6	288,05	6	285,44	51	3.207,12	63
12	6	279,52	6	276,98	50	3.112,12	62
13	14	643,52	13	637,68	115	7.164,86	142
14	21	939,21	19	930,68	168	10.457,00	207
15	3	133,05	3	131,84	24	1.481,37	29
16	3	144,05	3	142,74	26	1.603,85	32
17	7	314,41	6	311,56	56	3.500,60	69
18	35	1.594,35	32	1.579,87	284	17.751,14	351
19	9	416,71	8	412,93	74	4.639,59	92
20	17	749,51	15	742,70	134	8.344,88	165
21	6	281,21	6	278,65	50	3.130,90	62
22	8	360,05	7	356,78	64	4.008,69	79
23	21	965,06	19	956,30	172	10.744,77	213
24	15	666,09	13	660,04	119	7.416,09	147
25	8	357,38	7	354,13	64	3.978,94	79
26	7	329,38	7	326,38	59	3.667,20	73
27	12	519,19	10	514,47	93	5.780,52	114
28	11	473,71	9	469,41	84	5.274,17	104
29	12	556,45	11	551,40	99	6.195,39	123
30	25	1.140,09	23	1.129,74	203	12.693,56	251
31	23	1.032,48	20	1.023,11	184	11.495,46	228
32	10	456,05	9	451,91	81	5.077,60	101
33	19	839,67	17	832,05	150	9.348,74	185
34	14	650,40	13	644,49	116	7.241,39	143

35	14	627,03	12	621,34	112	6.981,27	138
36	39	1.745,44	35	1.729,59	311	19.433,36	385
37	22	993,12	20	984,10	177	11.057,20	219
38	10	452,47	9	448,36	81	5.037,66	100
39	11	505,69	10	501,09	90	5.630,21	111
40	14	621,27	12	615,63	111	6.917,09	137
41	14	635,70	13	629,92	113	7.077,71	140
42	28	1.259,28	25	1.247,85	225	14.020,61	278
43	26	1.148,06	23	1.137,64	205	12.782,29	253
44	17	756,67	15	749,79	135	8.424,55	167
45	66	2.949,93	58	2.923,14	526	32.843,93	650
46	17	744,39	15	737,63	133	8.287,84	164
47	24	1.066,89	21	1.057,20	190	11.878,52	235
48	65	2.903,12	58	2.876,75	518	32.322,72	640
49	16	717,18	14	710,67	128	7.984,98	158
50	18	812,94	16	805,56	145	9.051,14	179
51	10	434,31	9	430,37	77	4.835,52	96
52	20	919,61	18	911,26	164	10.238,77	203
53	15	657,27	13	651,30	117	7.317,90	145
54	17	775,50	15	768,46	138	8.634,29	171
55	18	818,65	16	811,22	146	9.114,70	180
56	7	325,23	6	322,28	58	3.621,10	72
57	7	332,44	7	329,42	59	3.701,30	73
58	36	1.600,66	32	1.586,12	286	17.821,39	353
59	40	1.800,32	36	1.783,97	321	20.044,36	397
60	19	871,84	17	863,93	156	9.706,93	192
61	24	1.062,94	21	1.053,29	190	11.834,59	234
62	6	273,55	5	271,06	49	3.045,60	60
63	10	431,58	9	427,66	77	4.805,14	95
64	6	278,62	6	276,09	50	3.102,10	61
65	30	1.370,07	27	1.357,62	244	15.254,05	302
66	29	1.288,17	26	1.276,47	230	14.342,23	284
67	30	1.351,68	27	1.339,41	241	15.049,34	298
68	13	605,62	12	600,12	108	6.742,87	133
69	17	770,76	15	763,76	137	8.581,44	170
70	14	609,28	12	603,75	109	6.783,63	134
71	12	524,42	10	519,66	94	5.838,76	116
72	15	661,74	13	655,73	118	7.367,71	146
73	11	488,91	10	484,47	87	5.443,42	108
74	4	201,89	4	200,06	36	2.247,84	44
75	28	1.257,95	25	1.246,53	224	14.005,78	277
76	18	807,04	16	799,71	144	8.985,44	178
TOTAL	1.302	55.673,18	1.161	55.167,57	10.448	619.853,77	12.910

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

9.1.5.8. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.1.5.8.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL Z3_R_21 PERPETUO SOCORRO.

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 211. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	2,99	7,00
2	3,35	7,00
3	2,89	7,00
4	2,94	7,00
5	2,42	7,00
6	3,01	7,00
7	3,03	7,00
8	3,92	7,00
9	2,77	7,00
10	2,64	7,00
11	2,96	7,00
12	3,54	7,00
13	3,31	7,00
14	2,11	7,00
15	3,62	7,00
16	4,29	7,00
17	4,35	7,00
18	2,43	7,00
19	2,37	7,00
20	2,65	7,00
21	2,98	7,00
22	3,67	7,00
23	2,08	7,00
24	2,68	7,00
25	3,58	7,00
26	4,00	7,00

27	3,99	7,00
28	3,62	7,00
29	2,15	7,00
30	2,25	7,00
31	2,15	7,00
32	0,06	6,00
33	1,79	7,00
34	2,83	7,00
35	2,64	7,00
36	1,76	7,00
37	2,37	7,00
38	2,78	7,00
39	2,76	7,00
40	1,91	7,00
41	2,65	7,00
42	1,52	7,00
43	2,19	7,00
44	3,06	7,00
45	2,20	7,00
46	3,32	7,00
47	1,87	7,00
48	2,55	7,00
49	3,44	7,00
50	2,71	7,00
51	2,40	7,00
52	2,64	7,00
53	1,94	7,00
54	2,75	7,00
55	2,34	7,00
56	2,82	7,00
57	2,81	7,00
58	1,90	7,00
59	2,34	7,00
60	2,28	7,00
61	2,79	7,00
62	3,12	7,00
63	2,68	7,00
64	2,70	7,00
65	0,55	7,00
66	3,41	7,00
67	3,20	7,00
68	2,64	7,00
69	3,54	7,00
70	2,75	7,00
71	3,44	7,00
72	2,74	7,00
73	0,19	7,00
74	2,47	7,00
75	3,07	7,00

76	2,44	7,00
----	------	------

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

Tabla 212. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	145,25	611,69	756,94
2	569,35	70,52	639,87
3	434,83	451,72	886,55
4	532,59	0,00	532,59
5	1.016,90	0,00	1.016,90
6	435,83	853,80	1.289,63
7	268,53	830,29	1.098,82
8	0,00	1.598,79	1.598,79
9	1.673,38	0,00	1.673,38
10	1.346,05	0,00	1.346,05
11	400,24	72,92	473,16
12	439,25	83,68	522,93
13	1.886,86	0,00	1.886,86
14	1.909,04	0,00	1.909,04
15	0,00	253,28	253,28
16	0,00	312,62	312,62
17	0,00	689,17	689,17
18	2.621,55	0,00	2.621,55
19	145,58	331,53	477,11
20	904,33	39,12	943,45
21	582,14	0,00	582,14
22	891,36	0,00	891,36
23	1.258,70	0,00	1.258,70
24	696,82	147,97	844,79
25	697,47	0,00	697,47
26	719,68	0,00	719,68
27	1.448,42	0,00	1.448,42
28	1.131,68	0,00	1.131,68
29	850,74	0,00	850,74
30	1.935,57	0,00	1.935,57
31	800,51	292,42	1.092,93
32	0,00	93,03	93,03

33	1.404,84	0,00	1.404,84
34	918,92	0,00	918,92
35	1.091,62	0,00	1.091,62
36	1.022,17	556,72	1.578,89
37	1.852,11	0,00	1.852,11
38	0,00	592,78	592,78
39	0,00	656,94	656,94
40	532,59	68,15	600,74
41	631,79	167,25	799,04
42	1.074,33	0,00	1.074,33
43	1.113,11	245,20	1.358,31
44	0,00	1.154,48	1.154,48
45	2.224,02	1.270,21	3.494,23
46	634,96	577,33	1.212,29
47	0,00	1.012,80	1.012,80
48	4.969,18	2.387,98	7.357,17
49	849,74	352,13	1.201,87
50	0,00	1.039,79	1.039,79
51	0,00	503,07	503,07
52	1.086,53	66,34	1.152,87
53	953,68	0,00	953,68
54	0,00	1.004,56	1.004,56
55	693,37	234,84	928,21
56	0,00	430,05	430,05
57	0,00	438,99	438,99
58	691,13	856,47	1.547,60
59	1.232,86	813,36	2.046,22
60	0,00	967,41	967,41
61	0,00	1.396,55	1.396,55
62	0,00	467,47	467,47
63	348,63	243,84	592,47
64	345,29	40,35	385,64
65	551,42	178,24	729,66
66	661,04	1.481,48	2.142,52
67	704,61	1.430,42	2.135,03
68	532,11	386,98	919,09
69	735,03	587,05	1.322,08
70	0,00	791,16	791,16
71	700,29	177,41	877,70
72	0,00	855,49	855,49
73	0,00	191,90	191,90
74	512,21	0,00	512,21
75	3.787,06	0,00	3.787,06
76	2.024,55	0,00	2.024,55
TOTAL	59.621,84	30.357,75	89.979,60

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



(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

9.1.5.8.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS.

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z3_R_21 es de 0.58.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z3_R_21 el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.
- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 213. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	m2 a convertir de vivienda a otros usos (m2)
1	30%	70%	3.665,09	8.551,87	2.334,06
2	30%	70%	2.597,55	6.060,95	2.522,90
3	30%	70%	4.052,30	9.455,37	3.935,84
4	30%	70%	2.062,26	4.811,93	1.313,32
5	30%	70%	4.837,59	11.287,71	4.698,56
6	30%	70%	5.708,79	13.320,50	5.544,72
7	30%	70%	5.266,80	12.289,20	3.354,09
8	30%	70%	6.333,53	14.778,24	4.033,42
9	30%	70%	4.321,65	10.083,84	4.197,44
10	30%	70%	3.419,64	7.979,15	4.384,31
11	30%	70%	2.309,71	5.389,31	1.470,90
12	30%	70%	2.241,29	5.229,68	1.427,33
13	30%	70%	5.160,00	12.039,99	3.286,07
14	30%	70%	6.253,31	14.591,06	6.073,59
15	30%	70%	1.066,85	2.489,32	679,41
16	30%	70%	1.155,06	2.695,15	735,59
17	30%	70%	2.521,07	5.882,49	1.605,51
18	30%	70%	10.615,22	24.768,84	10.310,14
19	30%	70%	2.396,58	5.592,02	3.072,65
20	30%	70%	4.310,54	10.057,94	5.526,54
21	30%	70%	2.254,81	5.261,22	1.435,94
22	30%	70%	2.886,98	6.736,29	1.838,53
23	30%	70%	5.550,21	12.950,49	7.115,92
24	30%	70%	3.830,78	8.938,48	4.911,43
25	30%	70%	2.865,56	6.686,30	1.824,89
26	30%	70%	2.641,05	6.162,44	1.681,91
27	30%	70%	4.163,02	9.713,71	2.651,16
28	30%	70%	3.798,36	8.862,83	2.418,93
29	30%	70%	3.200,23	7.467,20	4.103,01
30	30%	70%	6.556,85	15.299,33	8.406,53
31	30%	70%	5.937,98	13.855,28	7.613,07
32	30%	70%	2.622,84	6.119,95	3.362,73
33	30%	70%	4.829,09	11.267,88	6.191,37
34	30%	70%	3.740,54	8.727,92	4.795,74
35	30%	70%	3.606,17	8.414,40	4.623,47
36	30%	70%	10.038,30	23.422,69	12.870,09
37	30%	70%	5.711,59	13.327,05	7.322,82
38	30%	70%	2.602,20	6.071,81	3.336,28
39	30%	70%	2.908,28	6.785,99	3.728,70
40	30%	70%	3.573,02	8.337,05	4.580,96
41	30%	70%	3.655,99	8.530,65	4.687,34

42	30%	70%	7.242,34	16.898,80	9.285,40
43	30%	70%	7.643,84	17.835,62	7.424,15
44	30%	70%	5.037,90	11.755,10	4.893,11
45	30%	70%	19.640,74	45.828,40	19.076,26
46	30%	70%	4.956,15	11.564,34	4.813,71
47	30%	70%	6.135,85	14.316,98	7.866,76
48	30%	70%	19.329,05	45.101,13	18.773,53
49	30%	70%	4.775,04	11.141,75	4.637,80
50	30%	70%	4.675,36	10.909,18	5.994,28
51	30%	70%	2.497,78	5.828,16	3.202,41
52	30%	70%	5.288,83	12.340,61	6.780,81
53	30%	70%	3.780,06	8.820,14	4.846,41
54	30%	70%	4.460,04	10.406,77	5.718,21
55	30%	70%	4.708,20	10.985,79	6.036,37
56	30%	70%	1.870,48	4.364,45	2.398,14
57	30%	70%	1.911,90	4.461,11	2.451,25
58	30%	70%	9.278,08	21.648,86	11.730,08
59	30%	70%	10.353,91	24.159,13	13.274,73
60	30%	70%	5.014,11	11.699,60	6.428,59
61	30%	70%	6.113,15	14.264,02	7.837,66
62	30%	70%	2.193,38	5.117,89	1.396,82
63	30%	70%	2.873,48	6.704,80	2.790,90
64	30%	70%	1.855,06	4.328,47	1.801,75
65	30%	70%	9.121,95	21.284,56	8.859,79
66	30%	70%	8.576,68	20.012,26	8.330,19
67	30%	70%	8.999,54	20.998,92	8.740,89
68	30%	70%	4.856,08	11.330,86	3.092,53
69	30%	70%	5.131,72	11.974,01	4.984,23
70	30%	70%	3.504,09	8.176,20	4.492,58
71	30%	70%	3.491,59	8.147,04	3.391,24
72	30%	70%	3.805,79	8.880,18	4.879,40
73	30%	70%	3.255,18	7.595,42	3.161,62
74	30%	70%	1.302,47	3.039,09	1.347,32
75	30%	70%	8.115,39	18.935,90	8.394,87
76	30%	70%	5.206,45	12.148,38	5.385,75

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

Ahora bien, la convertibilidad de otros usos a al uso residencial en este plan parcial se permite en las siguientes unidades de actuación:

Tabla 214. Edificabilidad (m2) a convertir de Otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	40%	60%	4.886,78	7.330,17	1.331,03
2	40%	60%	3.463,40	5.195,10	74,65
3	40%	60%	5.403,07	8.104,60	116,46
4	40%	60%	2.749,68	4.124,51	748,94
5	40%	60%	6.450,12	9.675,18	139,03
6	40%	60%	7.611,72	11.417,58	164,07
7	40%	60%	7.022,40	10.533,60	1.912,71
8	40%	60%	8.444,71	12.667,06	2.300,11
9	40%	60%	5.762,20	8.643,29	124,20
10	40%	60%	4.559,52	6.839,27	0,00
11	40%	60%	3.079,61	4.619,41	838,80
12	40%	60%	2.988,39	4.482,58	813,96
13	40%	60%	6.879,99	10.319,99	1.873,92
14	40%	60%	8.337,75	12.506,62	179,72
15	40%	60%	1.422,47	2.133,70	387,44
16	40%	60%	1.540,08	2.310,12	419,48
17	40%	60%	3.361,42	5.042,13	915,56
18	40%	60%	14.153,63	21.230,44	305,08
19	40%	60%	3.195,44	4.793,16	0,00
20	40%	60%	5.747,39	8.621,09	0,00
21	40%	60%	3.006,41	4.509,62	818,87
22	40%	60%	3.849,31	5.773,96	1.048,45
23	40%	60%	7.400,28	11.100,42	0,00
24	40%	60%	5.107,70	7.661,56	0,00
25	40%	60%	3.820,74	5.731,12	1.040,67
26	40%	60%	3.521,40	5.282,09	959,13
27	40%	60%	5.550,69	8.326,03	1.511,86
28	40%	60%	5.064,47	7.596,71	1.379,43
29	40%	60%	4.266,97	6.400,46	0,00
30	40%	60%	8.742,47	13.113,71	0,00
31	40%	60%	7.917,30	11.875,96	0,00
32	40%	60%	3.497,11	5.245,67	0,00
33	40%	60%	6.438,79	9.658,18	0,00
34	40%	60%	4.987,38	7.481,07	0,00
35	40%	60%	4.808,23	7.212,34	0,00
36	40%	60%	13.384,40	20.076,60	0,00
37	40%	60%	7.615,46	11.423,18	0,00
38	40%	60%	3.469,60	5.204,40	0,00
39	40%	60%	3.877,71	5.816,56	0,00
40	40%	60%	4.764,03	7.146,04	0,00
41	40%	60%	4.874,66	7.311,98	0,00
42	40%	60%	9.656,46	14.484,69	0,00
43	40%	60%	10.191,78	15.287,67	219,69
44	40%	60%	6.717,20	10.075,80	144,79



45	40%	60%	26.187,65	39.281,48	564,48
46	40%	60%	6.608,20	9.912,29	142,44
47	40%	60%	8.181,13	12.271,70	0,00
48	40%	60%	25.772,07	38.658,11	0,00
49	40%	60%	6.366,71	9.550,07	137,24
50	40%	60%	6.233,82	9.350,73	0,00
51	40%	60%	3.330,38	4.995,57	0,00
52	40%	60%	7.051,78	10.577,67	0,00
53	40%	60%	5.040,08	7.560,12	0,00
54	40%	60%	5.946,72	8.920,09	0,00
55	40%	60%	6.277,60	9.416,40	0,00
56	40%	60%	2.493,97	3.740,96	0,00
57	40%	60%	2.549,21	3.823,81	0,00
58	40%	60%	12.370,78	18.556,16	0,00
59	40%	60%	13.805,22	20.707,82	0,00
60	40%	60%	6.685,49	10.028,23	0,00
61	40%	60%	8.150,87	12.226,31	0,00
62	40%	60%	2.924,51	4.386,76	796,56
63	40%	60%	3.831,31	5.746,97	82,58
64	40%	60%	2.473,41	3.710,12	53,31
65	40%	60%	12.162,60	18.243,90	262,17
66	40%	60%	11.435,58	17.153,37	246,50
67	40%	60%	11.999,38	17.999,07	258,65
68	40%	60%	6.474,77	9.712,16	1.763,55
69	40%	60%	6.842,29	10.263,44	147,49
70	40%	60%	4.672,11	7.008,17	0,00
71	40%	60%	4.655,45	6.983,18	100,35
72	40%	60%	5.074,39	7.611,58	0,00
73	40%	60%	4.340,24	6.510,36	93,55
74	40%	60%	1.736,62	2.604,94	0,00
75	40%	60%	10.820,51	16.230,77	0,00
76	40%	60%	6.941,93	10.412,89	0,00

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 215. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

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	2.334,06	0,58	1.361,53
2	2.522,90	0,58	1.471,69
3	3.935,84	0,58	2.295,91
4	1.313,32	0,58	766,10
5	4.698,56	0,58	2.740,83
6	5.544,72	0,58	3.234,42
7	3.354,09	0,58	1.956,55
8	4.033,42	0,58	2.352,83
9	4.197,44	0,58	2.448,51
10	4.384,31	0,58	2.557,51
11	1.470,90	0,58	858,03
12	1.427,33	0,58	832,61
13	3.286,07	0,58	1.916,88
14	6.073,59	0,58	3.542,93
15	679,41	0,58	396,32
16	735,59	0,58	429,09
17	1.605,51	0,58	936,55
18	10.310,14	0,58	6.014,25
19	3.072,65	0,58	1.792,38
20	5.526,54	0,58	3.223,82
21	1.435,94	0,58	837,63
22	1.838,53	0,58	1.072,48
23	7.115,92	0,58	4.150,95
24	4.911,43	0,58	2.865,00
25	1.824,89	0,58	1.064,52
26	1.681,91	0,58	981,12
27	2.651,16	0,58	1.546,51
28	2.418,93	0,58	1.411,04
29	4.103,01	0,58	2.393,42
30	8.406,53	0,58	4.903,81
31	7.613,07	0,58	4.440,96
32	3.362,73	0,58	1.961,59
33	6.191,37	0,58	3.611,63
34	4.795,74	0,58	2.797,51
35	4.623,47	0,58	2.697,02
36	12.870,09	0,58	7.507,55
37	7.322,82	0,58	4.271,65
38	3.336,28	0,58	1.946,16
39	3.728,70	0,58	2.175,08
40	4.580,96	0,58	2.672,23
41	4.687,34	0,58	2.734,28
42	9.285,40	0,58	5.416,48
43	7.424,15	0,58	4.330,75
44	4.893,11	0,58	2.854,31
45	19.076,26	0,58	11.127,82
46	4.813,71	0,58	2.808,00
47	7.866,76	0,58	4.588,95
48	18.773,53	0,58	10.951,23
49	4.637,80	0,58	2.705,38

50	5.994,28	0,58	3.496,66
51	3.202,41	0,58	1.868,07
52	6.780,81	0,58	3.955,47
53	4.846,41	0,58	2.827,07
54	5.718,21	0,58	3.335,63
55	6.036,37	0,58	3.521,22
56	2.398,14	0,58	1.398,91
57	2.451,25	0,58	1.429,90
58	11.730,08	0,58	6.842,55
59	13.274,73	0,58	7.743,59
60	6.428,59	0,58	3.750,01
61	7.837,66	0,58	4.571,97
62	1.396,82	0,58	814,81
63	2.790,90	0,58	1.628,03
64	1.801,75	0,58	1.051,02
65	8.859,79	0,58	5.168,21
66	8.330,19	0,58	4.859,28
67	8.740,89	0,58	5.098,85
68	3.092,53	0,58	1.803,97
69	4.984,23	0,58	2.907,47
70	4.492,58	0,58	2.620,67
71	3.391,24	0,58	1.978,22
72	4.879,40	0,58	2.846,32
73	3.161,62	0,58	1.844,28
74	1.347,32	0,58	785,94
75	8.394,87	0,58	4.897,01
76	5.385,75	0,58	3.141,69
48	18.773,53	0,58	10.951,23

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Tabla 216. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a el uso residencial – Polígono Z3_R_21. Plan parcial Perpetuo Socorro.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.331,03	1,00	1.331,03
2	74,65	1,00	74,65
3	116,46	1,00	116,46
4	748,94	1,00	748,94
5	139,03	1,00	139,03

6	164,07	1,00	164,07
7	1.912,71	1,00	1.912,71
8	2.300,11	1,00	2.300,11
9	124,20	1,00	124,20
10	0,00	1,00	0,00
11	838,80	1,00	838,80
12	813,96	1,00	813,96
13	1.873,92	1,00	1.873,92
14	179,72	1,00	179,72
15	387,44	1,00	387,44
16	419,48	1,00	419,48
17	915,56	1,00	915,56
18	305,08	1,00	305,08
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	818,87	1,00	818,87
22	1.048,45	1,00	1.048,45
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	1.040,67	1,00	1.040,67
26	959,13	1,00	959,13
27	1.511,86	1,00	1.511,86
28	1.379,43	1,00	1.379,43
29	0,00	1,00	0,00
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	0,00	1,00	0,00
34	0,00	1,00	0,00
35	0,00	1,00	0,00
36	0,00	1,00	0,00
37	0,00	1,00	0,00
38	0,00	1,00	0,00
39	0,00	1,00	0,00
40	0,00	1,00	0,00
41	0,00	1,00	0,00
42	0,00	1,00	0,00
43	219,69	1,00	219,69
44	144,79	1,00	144,79
45	564,48	1,00	564,48
46	142,44	1,00	142,44
47	0,00	1,00	0,00
48	0,00	1,00	0,00
49	137,24	1,00	137,24
50	0,00	1,00	0,00
51	0,00	1,00	0,00
52	0,00	1,00	0,00
53	0,00	1,00	0,00
54	0,00	1,00	0,00
55	0,00	1,00	0,00

56	0,00	1,00	0,00
57	0,00	1,00	0,00
58	0,00	1,00	0,00
59	0,00	1,00	0,00
60	0,00	1,00	0,00
61	0,00	1,00	0,00
62	796,56	1,00	796,56
63	82,58	1,00	82,58
64	53,31	1,00	53,31
65	262,17	1,00	262,17
66	246,50	1,00	246,50
67	258,65	1,00	258,65
68	1.763,55	1,00	1.763,55
69	147,49	1,00	147,49
70	0,00	1,00	0,00
71	100,35	1,00	100,35
72	0,00	1,00	0,00
73	93,55	1,00	93,55
74	0,00	1,00	0,00
75	0,00	1,00	0,00
76	0,00	1,00	0,00

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

9.1.5.8.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO.

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

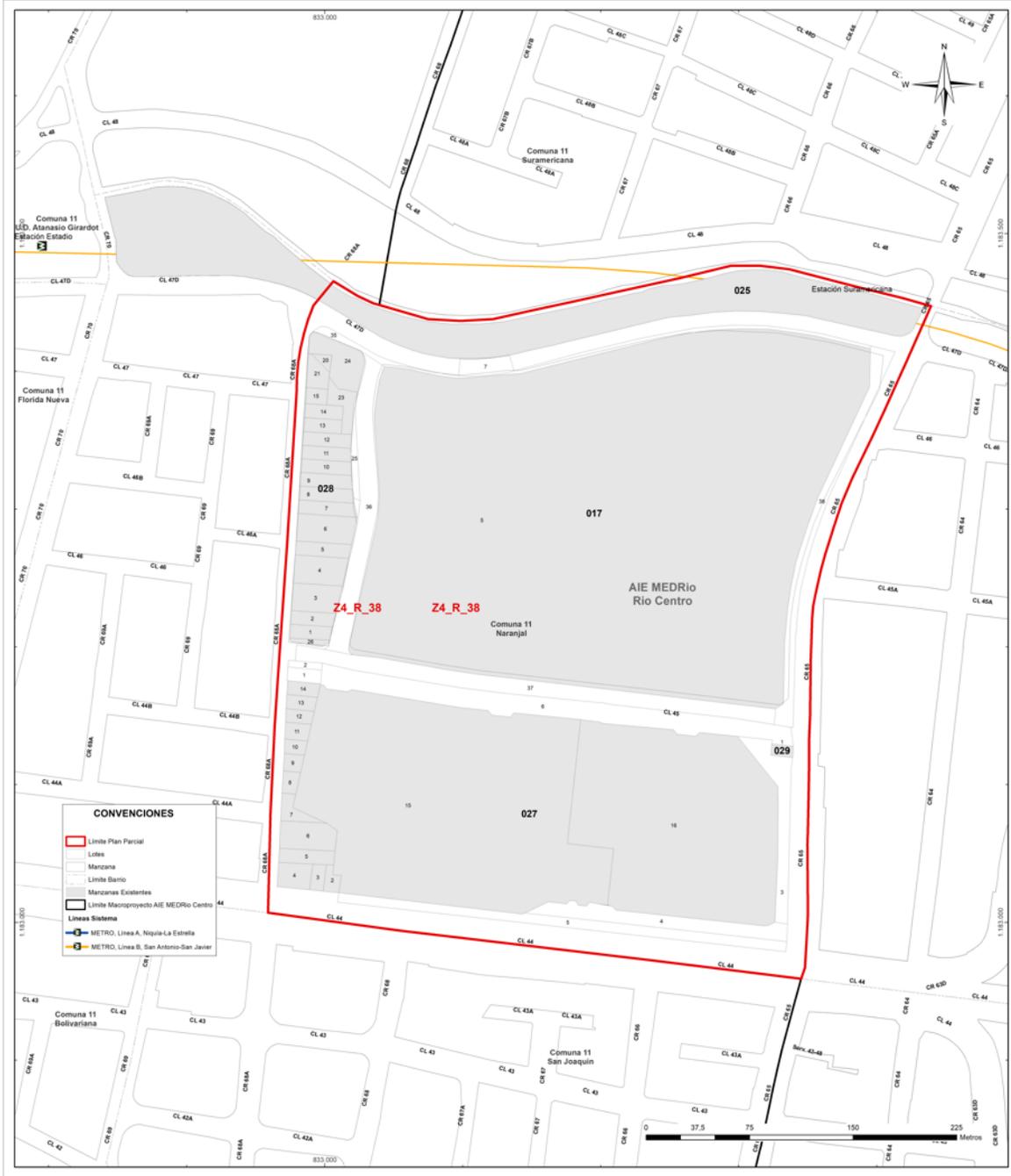
Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

9.1.6. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z4_R_38 NARANJAL MAKRO.

9.1.6.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 190.356,88 m² y un área neta de 128.147,31 m², la cual está conformada por 49 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.

Gráfico 176 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 217. Conformación del área de planificación - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

CBML	Matricula	11039990001	160651	11039990004	700118
------	-----------	-------------	--------	-------------	--------

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

743

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

11039990003	700119
11030270016	909388
11030270010	81369
11030270008	46774
11030270006	28495
11030290001	597355
11039990005	244724
11030270004	235767
11030270009	605202
11030270007	212012
11030270014	167041
11030280012	487001
11030280023	1241727
11030280014	393833
11030270005	46711
11030270003	110000

11030270011	200240
11030270012	653056
11030270015	909387
11030280001	348385
11030280002	205598
11030280008	174520
11030280007	546687
11030280003	2557
11030280005	305175
11030280010	8921
11030280011	102166
11030280020	1213469
11030280021	1213468
11030280004	311251
11030280006	116226
11030280009	117358

11030280015	172126
11030270013	248927
11039990006	700117
11039990002	653580
11039990007	554282
11030280013	63983
11030270002	155643
11030170005	ND
11039990038	ND
11039990035	ND
11030280024	ND
11030280025	ND
11039990037	ND
11030280026	ND
11039990036	ND

9.1.6.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.1.6.2.1. 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.

9.1.6.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

▪ SOCIAL.

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

○ Estrategias:

- Permitiendo el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.
- Delimitar las UAU en función de la estructura predial existente, definiendo varias UAU al interior de un solo predio, con el fin de permitir el desarrollo por etapas del mismo.

▪ 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:

- Implementación de factores de convertibilidad que permitan flexibilidad en el desarrollo acorde a las dinámicas del mercado.
- 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:

- 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.

- 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.
- Disposición de un sistema de espacio público que mitigue los impactos generados por las vías de alto impactos que borden el área de planificación.

- **AMBIENTAL.**

Poner en valor la Quebrada la Hueso, y articularla con los sistemas de espacios públicos existentes y propuestos.

- **Estrategias:**

- Disposición del espacio público en relación a la quebrada la Hueso / Magdalena como parte de la red ecológica complementaria.
- Implementación de condiciones ambientales en la configuración del nuevo sistema vial proyectado para el área de planificación.

9.1.6.3. **MODELO DE OCUPACIÓN - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.1.6.3.1. **COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

- **DESDE LO PÚBLICO:**

- Este plan parcial se caracteriza por su configuración predial original asociada al uso industrial y posteriormente al uso comercial de grandes superficies, por lo cual su planteamiento urbanístico 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.
- Por consiguiente, el sistema de espacio público general se dispone sobre los ejes principales que son: 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 Z4_R7.
- Desde la disposición del espacio público local se destaca el 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 al permear las grandes manzanas en sentido norte – sur.
- Se configuran 6 nuevas vías para poder estructurar el desarrollo. Además, la propuesta de espacio público 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.



- En este polígono se dispone una ARO (área receptora de obligaciones) en correspondencia de un predio sobre el cruce de la Carrera 68 A y la Calle 45. Se trata de un predio delimitado por un AME y la afectación de un proyecto vial.

▪ DESDE LO PRIVADO

- Se reconocen como AME las edificaciones consolidadas sobre el frente de la Carrera 68 A. Esta condición hace que las UAU sobre este eje sean muy fragmentadas. Además se reconoce como AME la estación de servicio sobre la paralela a la Quebrada La Hueso/Magdalena.
- Las UAU se delimitan en función de los sistemas públicos proyectados.
- Desde la ocupación se configuraron 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.
- 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.
- Este plan parcial junto con el plan parcial Naranjal Z4_R7 conforman un nuevo polo de vivienda en el costado occidental del río asociado al proyecto de Parques del Río.

Gráfico 177 – Planteamiento urbanístico - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.



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

9.1.6.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

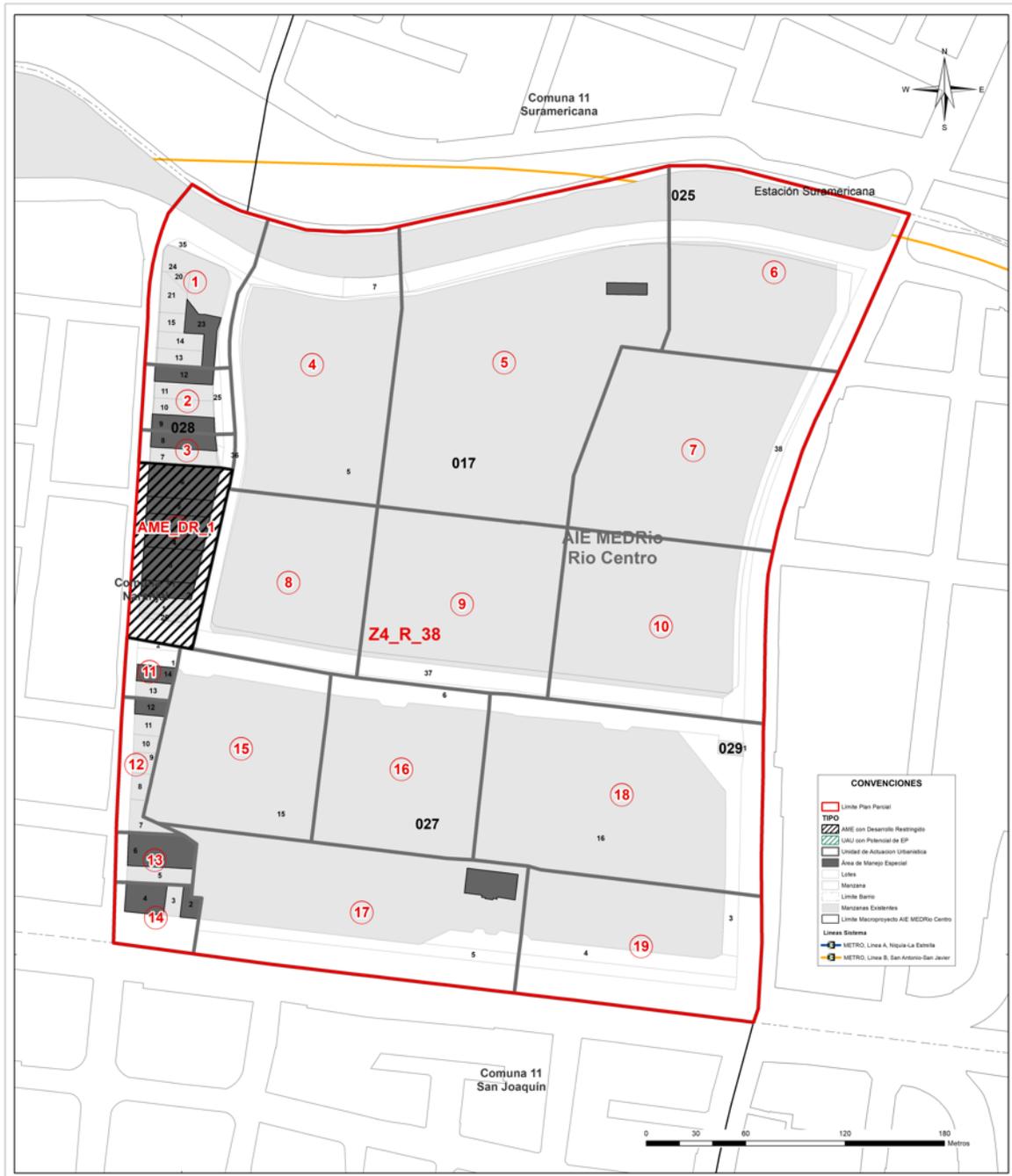
Cada una de las 19 unidades de actuación urbanística y 1 Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas, componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas

impuestas a cada una de ellas y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 178 – Proyecto de delimitación de las UAU - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.



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

Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Tabla 218. Conformación de las UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	5.574,32	428,91	1.488,22	477,54	2.131,80	1.047,85
2	2.162,10	733,02	0,00	0,00	707,82	721,26
3	1.151,54	395,62	0,00	0,00	341,02	414,90
4	15.275,74	0,00	1.469,75	554,68	2.405,61	10.845,70
5	27.443,25	1.221,85	3.028,01	941,12	2.919,79	19.332,48
6	13.827,85	0,00	2.746,27	955,65	2.539,42	7.586,51
7	14.436,21	0,00	0,00	0,00	2.051,28	12.384,93
8	9.735,73	0,00	0,00	0,00	1.962,51	7.773,22
9	12.068,89	0,00	0,00	0,00	1.534,58	10.534,31
10	13.200,70	0,00	0,00	0,00	3.408,02	9.792,68
11	1.054,71	230,92	0,00	0,00	602,37	221,42
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	9.934,22	0,00	0,00	0,00	1.165,97	8.768,25
17	15.207,86	486,66	0,00	0,00	4.953,72	9.767,48
18	17.574,30	0,00	0,00	0,00	4.289,79	13.284,51
19	11.026,03	0,00	0,00	0,00	5.985,31	5.040,72
AME_DR_1	5.245,38	3.385,62	0,00	0,00	1.859,76	0,00
TOTAL	190.356,88	8.497,64	8.732,25	2.928,99	42.050,69	128.147,31

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 219. CBML por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

CODIGO_UAU	CBML			CODIGO_UAU	CBML	
1	11030280013	3	11030280025	6	11030170005	
	11030280014		11030280007		11039990035	
	11030280015		11030280008	7	11039990038	
	11030280020		11039990036		11030170005	
	11030280021		4	11039990007	8	11039990036
	11030280023			11039990035		11030170005
	11030280024			11030170005		11039990037
	11039990036					
2	11030280009	5	11030170005	9	11039990037	
	11030280010		11039990035		11030170005	
	11030280011					
	11030280012					

CODIGO_UAU	CBML
10	11030170005
	11039990038
	11039990037
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_1	11030280001
	11030280002
	11030280003
	11030280004
	11030280005
	11030280006
11030280026	
CODIGO_UAU	CBML
11	11030270013
	11030270014
	11039990001
	11039990002

CODIGO_UAU	CBML
12	11030270007
	11030270008
	11030270009
	11030270010
	11030270011
	11030270012
CODIGO_UAU	CBML
13	11030270005
	11030270006
CODIGO_UAU	CBML
14	11030270002
	11030270003
	11030270004
CODIGO_UAU	CBML
15	11030270015
	11039990006

CODIGO_UAU	CBML
16	11030270015
	11039990006
CODIGO_UAU	CBML
17	11030270015
	11039990004
	11039990005
CODIGO_UAU	CBML
18	11030270016
	11030290001
	11039990006
	11039990003
CODIGO_UAU	CBML
19	11039990004
	11039990005
	11039990003
	11030270016



8.1.6.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z6_R_35, se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística o áreas receptoras de obligaciones en las que se localizan.

Tabla 220. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
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	AME DR 1	Edificación consolidada
6	11030280005	AME DR 1	Edificación consolidada
7	11030280004	AME DR 1	Edificación consolidada
8	11030280003	AME DR 1	Edificación consolidada
9	11030280002	AME DR 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

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

Gráfico 179 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

Tabla 221. Identificación del área de manejo especial con desarrollo restringido - Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU- AR	CBML
AME DR 1	11030280001

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

8.1.6.7. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

8.1.6.7.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z4_R_38 se referencian a continuación:

Tabla 222. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	25,904.87
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	576
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	16,070.40
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	321
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	180,564.42
Vivienda NO VIS (Unidades)	2,893
Edificabilidad en otros usos (m2)	120,167.13
Obligación EP al interior(m2)	33.385,80
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	42.877,57
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	4,991.42
Total de viviendas (Unidades)	3,790

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

*El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la

forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

- **SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-**

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AMEs) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z4_R_38.

- **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 223. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Área neta(m ²)	I.C.	Edificabilidad (m ²)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	1.047,85	2,46	2.580,97	73%	27%	1.893,52	687,45
2	721,26	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	10.845,70	3,06	33.138,88	73%	27%	24.312,22	8.826,67
5	19.332,48	2,34	45.324,88	73%	27%	33.252,43	12.072,45
6	7.586,51	2,58	19.592,80	54%	46%	10.607,17	8.985,63
7	12.384,93	2,99	37.060,24	54%	46%	20.063,71	16.996,52
8	7.773,22	2,88	22.356,78	73%	27%	16.401,96	5.954,81
9	10.534,31	2,87	30.194,24	73%	27%	22.151,89	8.042,35
10	9.792,68	2,85	27.892,43	54%	46%	15.100,43	12.792,00
11	221,42	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	8.768,25	2,97	26.016,81	73%	27%	19.087,14	6.929,68
17	9.767,48	2,20	21.531,20	54%	46%	11.656,59	9.874,62
18	13.284,51	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
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	66%	34%	0,00	0,00
TOTAL	128.147,31		342.706,82	66%	34%	222.539,69	120.167,13

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 224. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
1	5	220,42	3	136,74	1.536,37	25	32	504,20
2	3	135,38	2	83,98	943,64	15	20	355,08
3	2	77,88	1	48,31	542,82	9	11	205,94
4	63	2.830,08	35	1.755,67	19.726,47	316	414	3.700,09
5	86	3.870,77	48	2.401,28	26.980,38	432	566	5.006,80
6	27	1.234,73	15	765,98	8.606,45	138	181	1.947,75
7	52	2.335,53	29	1.448,87	16.279,31	261	342	2.990,76
8	42	1.909,28	24	1.184,45	13.308,24	213	279	2.617,14
9	57	2.578,60	32	1.599,67	17.973,62	288	377	2.888,31
10	39	1.757,78	22	1.090,46	12.252,20	196	257	2.479,37
11	1	41,56	1	25,78	289,69	5	6	110,71
12	4	194,76	2	120,82	1.357,56	22	28	518,53
13	2	76,87	1	47,69	535,79	9	11	204,76
14	1	25,32	0	15,71	176,49	3	4	94,43

15	51	2.279,34	28	1.414,01	15.887,62	255	333	2.725,06
16	49	2.221,85	28	1.378,35	15.486,94	248	325	2.410,62
17	30	1.356,89	17	841,76	9.457,93	152	199	1.820,89
18	41	1.845,47	23	1.144,86	12.863,47	206	270	2.849,05
19	20	912,36	11	565,99	6.359,43	102	133	1.474,93
AME_DR _1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
TOTAL	576	25.904,87	321	16.070,40	180.564,42	2.893	3.790	34.904,38

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

▪ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m² de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 225. Valoración de los beneficios – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes (m ²)	\$ 7,200,000
Comercio (m ²)	\$ 6,000,000
Servicios (m ²)	\$ 6,000,000
Vivienda NO VIS (m ²)	\$ 3,500,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.500.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:



Tabla 226. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes	2.06
Comercio	1.71
Servicios	1.71
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	32.22
Vivienda VIP	18.41

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 227. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	90,17	88,11	1.536,37	1.037,20	314,15	3.066,00	0,73%
2	55,39	54,12	943,64	730,44	115,13	1.898,71	0,45%
3	31,86	31,13	542,82	423,64	63,35	1.092,80	0,26%
4	1.157,82	1.131,27	19.726,47	7.611,61	8.788,42	38.415,58	9,16%
5	1.583,57	1.547,26	26.980,38	10.299,70	12.112,54	52.523,46	12,52%
6	505,14	493,56	8.606,45	4.006,79	12.064,94	25.676,89	6,12%
7	955,49	933,58	16.279,31	6.152,41	24.009,89	48.330,68	11,52%
8	781,11	763,20	13.308,24	5.383,82	5.721,73	25.958,09	6,19%
9	1.054,94	1.030,75	17.973,62	5.941,66	8.835,50	34.836,46	8,30%
10	719,13	702,64	12.252,20	5.100,42	17.678,79	36.453,17	8,69%
11	17,00	16,61	289,69	227,75	32,42	583,47	0,14%
12	79,68	77,85	1.357,56	1.066,69	152,42	2.734,21	0,65%
13	31,45	30,73	535,79	421,22	59,97	1.079,15	0,26%
14	10,36	10,12	176,49	194,26	154,01	545,24	0,13%
15	932,50	911,12	15.887,62	5.605,84	7.515,26	30.852,34	7,35%
16	908,98	888,14	15.486,94	4.958,99	7.746,95	29.990,00	7,15%
17	555,12	542,39	9.457,93	3.745,82	13.806,40	28.107,66	6,70%
18	755,00	737,69	12.863,47	5.860,89	18.139,12	38.356,18	9,14%
19	373,26	364,70	6.359,43	3.034,14	8.853,73	18.985,25	4,53%
TOTAL	10.598,0	10.355,0	180.564,4	71.803,3	146.164,7	419.485,4	1,0

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

8.1.6.7.2. CARGAS ASUMIDAS PARA EL PLAN PARCIAL

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 228. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	39,46	1.117,52	0,00	2.008,70	313,39
2	11,11	441,76	0,00	0,00	194,08
3	3,03	203,07	0,00	0,00	111,70
4	665,86	1.271,37	2.779,66	1.453,96	3.926,64
5	3.994,08	1.960,15	5.324,80	2.182,54	5.368,67
6	1.412,87	2.173,18	2.278,15	2.180,78	2.624,56
7	2.916,77	294,98	3.486,65	0,00	4.940,11
8	598,62	884,80	1.940,33	12,65	2.653,30
9	1.836,34	642,10	2.921,36	19,52	3.560,80
10	1.921,65	893,23	2.912,29	21,16	3.726,05
11	0,00	288,88	0,00	0,00	59,64
12	0,56	391,92	0,00	0,00	279,48
13	0,00	148,36	0,00	0,00	110,31
14	0,00	424,57	0,00	0,00	55,73
15	2.511,47	487,97	1.033,50	11,88	3.153,56
16	1.569,70	461,43	2.377,31	25,88	3.065,42
17	3.068,94	1.692,02	3.056,77	424,02	2.873,02
18	2.961,52	1.191,56	4.624,90	17,68	3.920,57
19	1.440,78	1.531,59	650,08	965,66	1.940,57
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	24.952,76	16.500,46	33.385,80	9.324,43	42.877,57

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

VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m2 de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el

caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 229. Valoración de las cargas – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
Valor m2	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 1,700,000.00

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

- La valoración del suelo se hace con base en el plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.
- Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m2 al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.
- Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 230. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
5	0.0857	0.0200	0.0143	0.49

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 231. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Suelo	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	19,17	499,72	242,72	389,75	0,01	0,00
2	5,40	405,90	197,15	241,37	0,00	0,00
3	1,47	246,61	119,78	138,92	0,00	0,00
4	1.673,54	6142,21	2983,36	4883,43	0,09	0,00
5	4.526,31	3156,00	1532,91	6676,84	0,13	0,00
6	1.792,78	2265,15	1100,22	3264,07	0,06	0,00

7	3.110,23	5576,34	2708,51	6143,84	0,12	0,00
8	1.233,20	3935,57	1911,56	3299,82	0,06	0,00
9	2.310,88	3835,82	1863,11	4428,45	0,08	0,00
10	2.347,91	4123,55	2002,87	4633,96	0,09	0,00
11	0,00	101,73	49,41	74,17	0,00	0,00
12	0,27	645,77	313,66	347,58	0,01	0,00
13	0,00	256,25	124,47	137,18	0,00	0,00
14	0,00	67,78	32,92	69,31	0,00	0,00
15	1.721,84	3969,64	1928,11	3921,98	0,07	0,00
16	1.917,12	3472,85	1686,81	3812,36	0,07	0,00
17	2.975,34	288,07	139,92	3573,07	0,07	0,00
18	3.684,83	1582,71	768,74	4875,88	0,09	0,00
19	1.015,56	2305,90	1120,01	2413,42	0,05	0,00
TOTAL	28.335,9	42.877,6	20.826,3	53.325,4	1,0	-

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

8.1.6.7.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 232. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Diferenci a puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje e carga	Diferencia
1	0,00	90,50	186,33	499,72	242,72	389,75	0,01	0,00
2	0,00	102,89	211,83	405,90	197,15	241,37	0,00	0,00
3	0,00	65,53	134,91	246,61	119,78	138,92	0,00	0,00
4	0,02	1076,14	2215,58	6142,21	2983,36	4883,43	0,09	0,00
5	(0,02)	(1074,73)	(2212,67)	3156,00	1532,91	6676,84	0,13	0,00
6	(0,00)	(174,57)	(359,40)	2265,15	1100,22	3264,07	0,06	0,00
7	0,01	309,03	636,24	5576,34	2708,51	6143,84	0,12	0,00
8	0,01	622,82	1282,28	3935,57	1911,56	3299,82	0,06	0,00
9	0,00	133,58	275,02	3835,82	1863,11	4428,45	0,08	0,00
10	0,00	193,07	397,50	4123,55	2002,87	4633,96	0,09	0,00
11	0,00	20,44	42,09	101,73	49,41	74,17	0,00	0,00
12	0,00	177,92	366,30	645,77	313,66	347,58	0,01	0,00
13	0,00	70,89	145,95	256,25	124,47	137,18	0,00	0,00
14	0,00	5,85	12,04	67,78	32,92	69,31	0,00	0,00
15	0,01	396,38	816,07	3969,64	1928,11	3921,98	0,07	0,00
16	0,00	197,89	407,43	3472,85	1686,81	3812,36	0,07	0,00
17	(0,02)	(1255,54)	(2584,94)	288,07	139,92	3573,07	0,07	0,00
18	(0,02)	(1135,53)	(2337,86)	1582,71	768,74	4875,88	0,09	0,00
19	0,00	177,44	365,32	2305,90	1120,01	2413,42	0,05	0,00

TOTAL	- 0,0	- 0,0	- 0,0	42.877,6	20.826,3	53.325,4	1,0	-
--------------	------------------------	------------------------	------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------	----------

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

▪ CARGAS RESULTANTE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero*, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 233. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	39,46	1.117,52	0,00	2.008,70	499,72
2	11,11	441,76	0,00	0,00	405,90
3	3,03	203,07	0,00	0,00	246,61
4	665,86	1.271,37	2.779,66	1.453,96	6.142,21
5	3.994,08	1.960,15	5.324,80	2.182,54	3.156,00
6	1.412,87	2.173,18	2.278,15	2.180,78	2.265,15
7	2.916,77	294,98	3.486,65	0,00	5.576,34
8	598,62	884,80	1.940,33	12,65	3.935,57
9	1.836,34	642,10	2.921,36	19,52	3.835,82
10	1.921,65	893,23	2.912,29	21,16	4.123,55
11	0,00	288,88	0,00	0,00	101,73
12	0,56	391,92	0,00	0,00	645,77
13	0,00	148,36	0,00	0,00	256,25
14	0,00	424,57	0,00	0,00	67,78
15	2.511,47	487,97	1.033,50	11,88	3.969,64
16	1.569,70	461,43	2.377,31	25,88	3.472,85
17	3.068,94	1.692,02	3.056,77	424,02	288,07
18	2.961,52	1.191,56	4.624,90	17,68	1.582,71
19	1.440,78	1.531,59	650,08	965,66	2.305,90
TOTAL	24.952,76	16.500,46	33.385,80	9.324,43	42.877,57

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

* El área (m²) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

8.1.6.8. 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

Tabla 234. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z4_R_38. Naranjal – Makro.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m ²)**	Total de viviendas (Unidades)
1	5	220,42	3	136,74	25	1.536,37	32
2	3	135,38	2	83,98	15	943,64	20
3	2	77,88	1	48,31	9	542,82	11
4	63	2.830,08	35	1.755,67	316	19.726,47	414
5	86	3.870,77	48	2.401,28	432	26.980,38	566
6	27	1.234,73	15	765,98	138	8.606,45	181
7	52	2.335,53	29	1.448,87	261	16.279,31	342
8	42	1.909,28	24	1.184,45	213	13.308,24	279
9	57	2.578,60	32	1.599,67	288	17.973,62	377
10	39	1.757,78	22	1.090,46	196	12.252,20	257
11	1	41,56	1	25,78	5	289,69	6
12	4	194,76	2	120,82	22	1.357,56	28
13	2	76,87	1	47,69	9	535,79	11
14	1	25,32	0	15,71	3	176,49	4
15	51	2.279,34	28	1.414,01	255	15.887,62	333
16	49	2.221,85	28	1.378,35	248	15.486,94	325
17	30	1.356,89	17	841,76	152	9.457,93	199
18	41	1.845,47	23	1.144,86	206	12.863,47	270
19	20	912,36	11	565,99	102	6.359,43	133
TOTAL	576	25.904,87	321	16.070,40	2.893	180.564,42	3.790

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

8.1.6.9. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de

Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

8.1.6.9.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL Z4_R_38 - NARANJAL MAKRO.

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 235. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT <i>Vivienda (m²/ habitante por vivienda)</i>	Factor POT <i>Otros Usos m²/100m² para índice de Construcción</i>
1	3,91	7,00
2	5,31	7,00
3	5,63	7,00
4	5,60	7,00
5	3,77	7,00
6	6,05	7,00
7	6,44	7,00
8	5,46	7,00
9	4,59	7,00
10	6,67	7,00
11	4,26	7,00
12	5,91	7,00
13	5,95	7,00
14	4,14	7,00
15	3,77	7,00
16	4,61	7,00
17	3,73	7,00
18	5,45	7,00
19	5,21	7,00

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

Tabla 236. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística

Obligación mínima

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	0,00	249,86	249,86
2	0,00	202,95	202,95
3	0,00	123,30	123,30
4	2.779,66	1.681,28	4.460,94
5	5.324,80	0,00	5.324,80
6	2.278,15	0,00	2.278,15
7	3.486,65	1.044,85	4.531,50
8	1.940,33	997,62	2.937,95
9	2.921,36	457,23	3.378,59
10	2.912,29	605,63	3.517,92
11	0,00	50,86	50,86
12	0,00	322,89	322,89
13	0,00	128,13	128,13
14	0,00	33,89	33,89
15	1.033,50	1.468,07	2.501,57
16	2.377,31	547,77	2.925,08
17	3.056,77	0,00	3.056,77
18	4.624,90	0,00	4.624,90
19	650,08	827,91	1.477,99
TOTAL	33.385,80	8.742,23	42.128,03

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

(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

8.1.6.9.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS PARA EL PLAN PARCIAL Z4_R_38 - NARANJAL MAKRO.

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z4_R_38 es de 0.58.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z4_R_38 el factor es de 1,0.

▪ **METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS**

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.
- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 237. Edificabilidad (m²) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m ²)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m ²)	m ² a convertir de vivienda a otros usos (m ²)
1	40%	60%	1.032,39	1.548,58	861,13
2	40%	60%	634,10	951,14	528,91
3	40%	60%	364,76	547,14	304,25
4	30%	70%	9.941,67	23.197,22	14.370,55
5	30%	70%	13.597,46	31.727,41	19.654,96
6	30%	70%	5.877,84	13.714,96	4.729,33
7	30%	70%	11.118,07	25.942,17	8.945,64
8	30%	70%	6.707,03	15.649,74	9.694,93
9	30%	70%	9.058,27	21.135,97	13.093,62
10	30%	70%	8.367,73	19.524,70	6.732,71
11	40%	60%	194,66	291,99	162,37
12	40%	60%	912,24	1.368,36	760,91
13	40%	60%	360,03	540,05	300,31

14	30%	70%	120,54	281,25	96,98
15	30%	70%	8.006,98	18.682,95	11.573,99
16	30%	70%	7.805,04	18.211,77	11.282,09
17	30%	70%	6.459,36	15.071,84	5.197,23
18	30%	70%	8.785,20	20.498,81	7.068,61
19	30%	70%	4.343,22	10.134,17	3.494,57

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

Ahora bien, la convertibilidad de otros usos a al uso residencial en este plan parcial se permite en las siguientes unidades de actuación:

Tabla 238. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a uso residencial por UAU – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	30%	70%	774,29	1.806,68	0,00
2	30%	70%	475,57	1.109,67	0,00
3	30%	70%	273,57	638,33	0,00
4	40%	60%	13.255,55	19.883,33	0,00
5	40%	60%	18.129,95	27.194,93	0,00
6	40%	60%	7.837,12	11.755,68	1.148,51
7	40%	60%	14.824,09	22.236,14	2.172,43
8	40%	60%	8.942,71	13.414,07	0,00
9	40%	60%	12.077,70	18.116,55	0,00
10	40%	60%	11.156,97	16.735,46	1.635,02
11	30%	70%	145,99	340,65	0,00
12	30%	70%	684,18	1.596,41	0,00
13	30%	70%	270,03	630,06	0,00
14	40%	60%	160,72	241,07	23,55
15	40%	60%	10.675,97	16.013,96	0,00
16	40%	60%	10.406,72	15.610,09	0,00
17	40%	60%	8.612,48	12.918,72	1.262,14
18	40%	60%	11.713,60	17.570,40	1.716,60
19	40%	60%	5.790,95	8.686,43	848,65

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

▪ **CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS**

Los valores finales producto de la convertibilidad del uso residencial a otros usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 239. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos diferentes a vivienda – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

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	861,13	0,58	502,33
2	528,91	0,58	308,53
3	304,25	0,58	177,48
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
10	6.732,71	0,58	3.927,41
11	162,37	0,58	94,71
12	760,91	0,58	443,86
13	300,31	0,58	175,18
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

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Tabla 240. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos al uso residencial – Polígono Z4_R_38. Plan Parcial Naranjal – Makro.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	0,00	1,00	0,00
6	1.148,51	1,00	1.148,51
7	2.172,43	1,00	2.172,43

8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	1.635,02	1,00	1.635,02
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	0,00	1,00	0,00
14	23,55	1,00	23,55
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	1.262,14	1,00	1.262,14
18	1.716,60	1,00	1.716,60
19	848,65	1,00	848,65

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

De acuerdo a los cuadros anteriores, p.ara el plan parcial solo se permite la convertibilidad de otros usos a uso residencial en las unidades 6, 7, 10, 14,17 y 18.

8.1.6.9.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO PARA EL PLAN PARCIAL Z4_R_38 NARANJAL MAKRO.

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

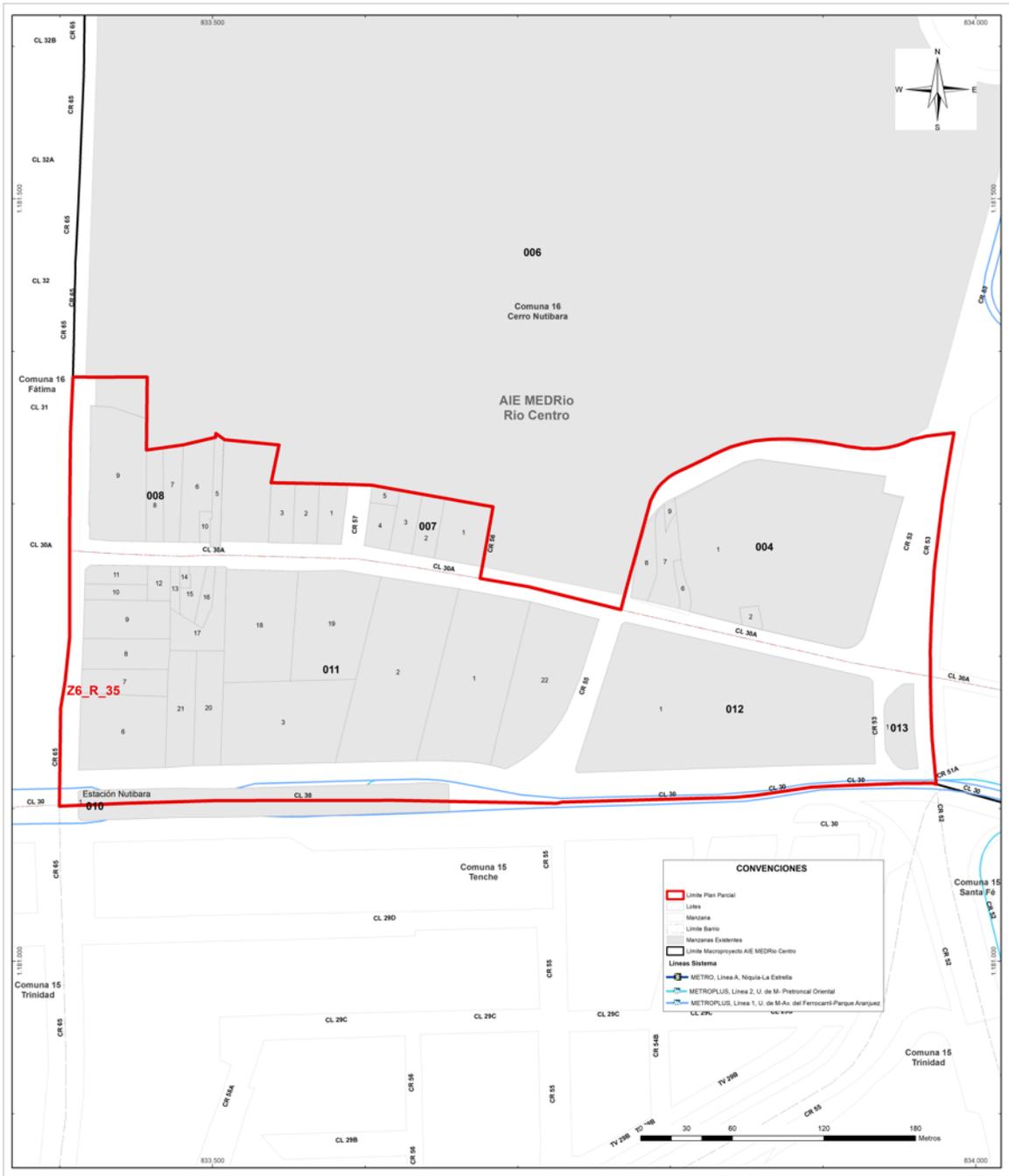
9.1.7.PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z6_R_35 TENCHE LA 30.

9.1.7.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 119.650,76 m2 y un área neta de 73.780,32 m2, la cual está conformada por 43 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.



Gráfico 180 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 241. Conformación del área de planificación - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

CBML	Matricula				
15020110017	536693	15020110010	124560	15020110008	31735
15020110018	455493	15020120001	633267	15020110001	84301
15020110020	868787	16210070004	106443	15020110013	205902
15020110022	62389	15020110003	486384	16210080010	252448
15020110014	900118860	15020110019	455494	15020110006	223756
15020110021	868786	16210040002	900118650	16210070001	34590
15020130001	270930	16210040007	787339	16210070003	145569
15020110011	17425	16210040009	426113	16210080003	94850
15020110012	124361	16210040008	582077	16210080008	357643
15020110016	533144	16210080006	223937	16210070002	149379
15020110009	179183	16210080001	14464	16210070005	379850
15020110007	381581	16210080002	19279	16210080005	512489
15020110015	900118859	16210080009	689643	16210080007	71725
15020110002	900118858	16210040001	118084	15020100001	ND
		16210040006	900002507		

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2023.

8.1.7.6.1. 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.

8.1.7.6.2. 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 las UAU en función de la Estructura predial existente y la propiedad del suelo, privilegiando el desarrollo por etapas de la zona.
- Permitiendo el desarrollo por etapas de las UAU donde se permita la permeancia de las actividades productivas en aplicación del derecho de permanencia.

▪ 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:

- Definición de condiciones normativas viables financieramente que privilegien la condición de área protegida del cerro Nutibara,
- 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:**

- 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
- 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:**

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

9.1.7.3. MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el *Mapa 6. Planteamiento Urbanístico* del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.1.7.3.1. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

- **DESDE LO PÚBLICO:**

El modelo de ocupación, configuran dos vías nuevas para una mayor permeabilidad en función de los nuevos desarrollos, en cuanto al 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.

Es parte fundamental del modelo de ocupación, 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**

Se definen dos AME en el polígono que corresponden una a la categoría de equipamiento y la otra a la de estación de servicio.

Los aprovechamientos de este polígono están en función de la altura. Se asume una edificabilidad basada en ejercicios de cabida y de acuerdo a la intensidad de usos del POT. Esto por las posibles restricciones del cono de aproximación del Aeropuerto Olaya Herrera y por conservar las visuales asociadas al paisaje de fondo del Cerro Nutibara. Por lo tanto todas las UAU están equilibradas en la distribución de la intensidad de usos asignados con un 60% de la edificabilidad de la unidad después de reparto para uso residencial.



Este plan parcial se diferencia de los demás del macroproyecto por tener concentración de la propiedad del suelo su interior, adicionalmente tiene la particularidad de estar próximo al aeropuerto Olaya Herrera y por lo tanto está sujeto a posibles restricciones del cono de aproximación.

Gráfico 181 – Planteamiento urbanístico - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.





9.1.7.4. PROYECTO DE 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 y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 182 – Proyecto de delimitación de las UAU - Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Tabla 242. Conformación de las UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	11.685,55	3.168,30	2.576,50	0,00	2.392,36	3.548,39
2	2.877,45	0,00	340,29	0,00	942,63	1.594,53
3	4.081,50	0,00	372,83	0,00	903,02	2.805,65
4	25.287,64	0,00	1.364,66	0,00	9.298,83	14.624,15
5	17.037,12	2.760,10	4,23	263,55	3.909,13	10.100,11
6	21.929,47	0,00	175,15	1.042,40	3.298,44	17.413,48
7	13.129,16	0,00	29,20	225,92	3.393,34	9.480,70
8	23.622,87	0,00	0,00	0,00	9.409,56	14.213,31
TOTAL	119.650,76	5.928,40	4.862,86	1.531,87	33.547,31	73.780,32

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU al interior del plan parcial.

Tabla 243. CBML por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

CODIGO_UAU	CBML	CODIGO_UAU	CBML	CODIGO_UAU	CBML
1	16210080005	4	16210040001	6	15020110016
	16210080006		16210040002		15020110017
	16210080007		16210040006		15020110020
	16210080008		16210040007		15020110021
	16210080009		16210040008		15020100001
	16210080010		16210040009		
CODIGO_UAU	CBML	CODIGO_UAU	CBML	CODIGO_UAU	CBML
2	15020100001	5	15020110006	7	15020110002
	16210080001		15020110007		15020110003
	16210080002		15020110008		15020110018
	16210080003		15020110009		15020110019
	15020110010		15020100001		
	15020110011				
	15020110012				
	15020110013				
	15020110014				
	15020110015				
CODIGO_UAU	CBML	CODIGO_UAU	CBML	CODIGO_UAU	CBML
3	16210070001			8	15020120001
	16210070002				15020130001
	16210070003				
	16210070004				
	16210070005				



Alcaldía de Medellín

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

9.1.7.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME–

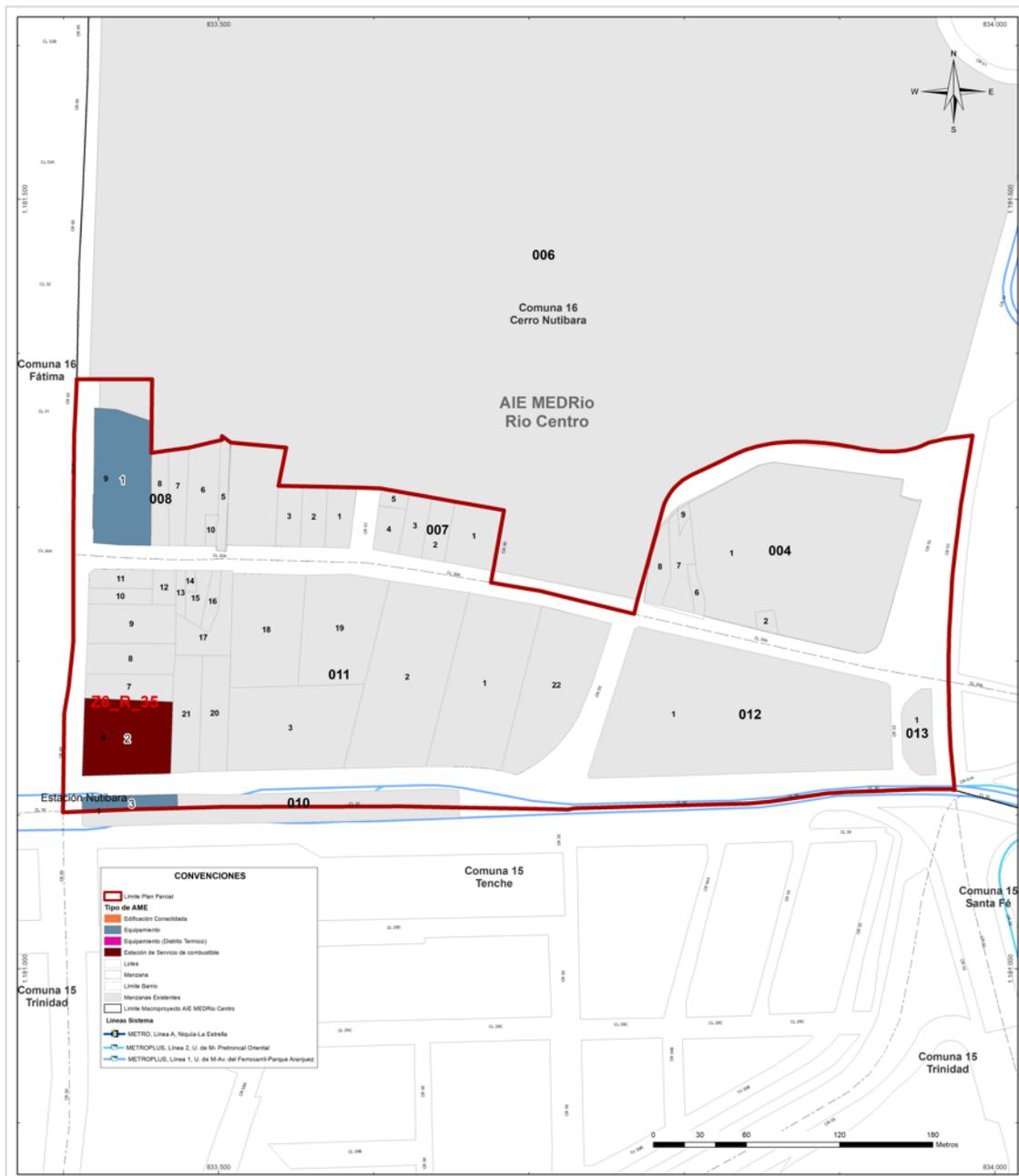
Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el Plan Parcial Z6_R_35, se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística en las que se localizan:

Tabla 244. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	5170110017	UAU 1	Equipamiento
2	15020110006	UAU 5	Estación de servicio de gasolina

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

Gráfico 183 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.



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

9.1.7.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).



Alcaldía de Medellín

9.1.7.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL

Debido a que los aprovechamientos del polígono Z6_R_35, según el Acuerdo 048 de 2015, se establecen según número de pisos, éste fue excluido del reparto a escala general; por lo tanto, los beneficios asumidos para este polígono se establecen según ejercicio de cabida conforme a los lineamientos del planteamiento urbanístico propuesto para el Macroproyecto. Estos se enuncian a continuación:

Tabla 245. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2) **	10,373.92
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	231
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2) **	7,409.94
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	148
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2) **	65,377.96
Vivienda NO VIS (Unidades)	1,268
Edificabilidad en otros usos (m2)	55,441.22
Obligación EP al interior(m2)	13,528,10
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	13.932,68
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	2,201.10
Total, viviendas (Unidades)	1,647

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

*El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

▪ SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se

descontarán las Áreas de Manejo Especial (AME) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística distribución del área neta por unidad de actuación corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z6_R_35.

- **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA**

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m2), Unidad de vivienda VIS (50m2), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m2). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 246. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	% Residencia l	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	3.548,39	5.982,39	60%	40%	3.589,43	2.392,95
2	1.594,53	3.583,05	60%	40%	2.149,83	1.433,22
3	2.805,65	5.884,31	60%	40%	3.530,58	2.353,72
4	14.624,15	29.377,89	60%	40%	17.626,74	11.751,16
5	10.100,11	17.653,56	60%	40%	10.592,14	7.061,43
6	17.413,48	32.246,12	60%	40%	19.347,67	12.898,45
7	9.480,70	17.555,60	60%	40%	10.533,36	7.022,24
8	14.213,31	26.320,12	60%	40%	15.792,07	10.528,05
TOTAL	73.780,32	138.603,04	60%	40%	83.161,83	55.441,22

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

La asignación de aprovechamientos en relación a cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 247. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Unidades de	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda	Unidades de	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
-----	-------------	-------------------------	-------------	-------------------------	-------------------------	-------------	------------------------------	------------------------------



Alcaldía de Medellín

	vivienda VIP		vivienda VIS		NO VIS (m2)	vivienda NO VIS		
1	10	447,76	6	319,83	2.821,84	54,7	71,1	1.656,11
2	6	268,18	4	191,56	1.690,10	32,8	42,6	730,94
3	10	440,42	6	314,58	2.775,58	53,8	69,9	1.273,54
4	49	2.198,83	31	1.570,59	13.857,32	268,7	349,0	4.225,03
5	29	1.321,30	19	943,79	8.327,05	161,5	209,7	4.334,13
6	54	2.413,50	34	1.723,93	15.210,24	295,0	383,1	6.482,17
7	29	1.313,97	19	938,55	8.280,84	160,6	208,6	3.223,03
8	44	1.969,96	28	1.407,12	12.414,99	240,8	312,7	4.989,58
TOTAL	231	10.373,92	148	7.409,94	65.377,96	1.268	1.647	26.914,51

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

■ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios es necesario, valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 248. Valoración de los beneficios – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 7,200,000
Comercio (m2)	\$ 6,000,000
Servicios (m2)	\$ 6,000,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,500,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m²

de vivienda NO VIS, \$3.500.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 249. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z6_R_35. Tenche.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 5
Comercio primer piso sobre ejes	2.06
Comercio	1.71
Servicios	1.71
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	32.22
Vivienda VIP	18.41

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 250. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	183,18	206,08	2.821,84	3.406,85	1.263,16	7.881,12	4,4%
2	109,71	123,43	1.690,10	1.503,64	1.203,92	4.630,80	2,6%
3	180,18	202,70	2.775,58	2.619,84	1.851,75	7.630,06	4,3%
4	899,56	1.012,01	13.857,32	8.691,49	12.901,93	37.362,32	20,9%
5	540,56	608,13	8.327,05	8.915,91	4.675,37	23.067,02	12,9%
6	987,39	1.110,81	15.210,24	13.334,75	10.999,34	41.642,53	23,3%
7	537,56	604,76	8.280,84	6.630,23	6.512,93	22.566,32	12,6%
8	805,93	906,68	12.414,99	10.264,27	9.494,52	33.886,39	19,0%
TOTAL	4.244,09	4.774,60	65.377,96	55.366,99	48.902,93	178.666,56	100,0%

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

8.1.7.10.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 251. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Vías	Espacio público
-----	------	-----------------



Alcaldía de Medellín

	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Espacio público por fuera (m2)
1	236,17	421,80	0,00	3.406,55	614,59
2	132,66	257,97	0,00	697,84	361,12
3	258,58	311,96	0,00	539,14	595,01
4	882,97	2.615,32	5.291,12	1.148,81	2.913,61
5	279,80	1.391,66	1.152,06	862,31	1.798,83
6	3.508,99	858,97	940,15	1.281,65	3.247,39
7	228,47	931,14	2.806,17	324,84	1.759,78
8	895,56	1.755,95	3.338,60	914,44	2.642,55
TOTAL	6.423,20	8.544,77	13.528,10	9.175,58	13.932,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m2 de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 252. Valoración de las cargas – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
Valor m2	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 1,000,000.00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

- La valoración del suelo se hace con base al plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.
- Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m2 al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.
- Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera: La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 253. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
5	0.0857	0.0200	0.0143	0.29

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

Tabla 254. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Suelo	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	67,48	524,3	1138,9	325,4	497,9	4,4%	0,0
2	37,90	378,2	739,3	211,2	292,6	2,6%	0,0
3	73,88	635,6	1230,6	351,6	482,1	4,3%	0,0
4	1.764,03	(2197,0)	716,6	204,7	2360,6	20,9%	0,0
5	409,10	1268,1	3067,0	876,3	1457,4	12,9%	0,0
6	1.271,18	90,7	3338,1	953,7	2631,1	23,3%	0,0
7	867,04	(308,6)	1451,2	414,6	1425,8	12,6%	0,0
8	1.209,76	(391,3)	2251,3	643,2	2141,0	19,0%	0,0
TOTAL	5.700,37	0,0	13932,9	3980,8	11288,5	100,0%	0,0

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

8.1.7.10.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 255. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje e carga	Diferencia
1	1,3%	149,8	524,3	1138,9	325,4	497,9	4,4%	0,0
2	1,0%	108,1	378,2	739,3	211,2	292,6	2,6%	0,0
3	1,6%	181,6	635,6	1230,6	351,6	482,1	4,3%	0,0
4	-5,6%	(627,7)	(2197,0)	716,6	204,7	2360,6	20,9%	0,0
5	3,2%	362,3	1268,1	3067,0	876,3	1457,4	12,9%	0,0
6	0,2%	25,9	90,7	3338,1	953,7	2631,1	23,3%	0,0
7	-0,8%	(88,2)	(308,6)	1451,2	414,6	1425,8	12,6%	0,0
8	-1,0%	(111,8)	(391,3)	2251,3	643,2	2141,0	19,0%	0,0
TOTAL	0,0%	0,0	0,0	13932,9	3980,8	11288,5	100,0%	0,0

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



Alcaldía de Medellín

▪ CARGAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero*, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 256. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	236,17	421,80	0,00	3.406,55	1.138,92
2	132,66	257,97	0,00	697,84	739,30
3	258,58	311,96	0,00	539,14	1.230,59
4	882,97	2.615,32	5.291,12	1.148,81	716,61
5	279,80	1.391,66	1.152,06	862,31	3.066,95
6	3.508,99	858,97	940,15	1.281,65	3.338,08
7	228,47	931,14	2.806,17	324,84	1.451,17
8	895,56	1.755,95	3.338,60	914,44	2.251,26
TOTAL	6.423,20	8.544,77	13.528,10	9.175,58	13.932,88

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

9.1.7.7. 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

Tabla 257. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z6_R_35. Tenche.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario -	Edificabilidad en Vivienda de Interés	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m ²)**	Total de viviendas (Unidades)

	VIP (Unidades)*	Prioritario - VIP (m2)**					
1	10	447,76	6	319,83	55	2.821,84	71
2	6	268,18	4	191,56	33	1.690,10	43
3	10	440,42	6	314,58	54	2.775,58	70
4	49	2.198,83	31	1.570,59	269	13.857,32	349
5	29	1.321,30	19	943,79	161	8.327,05	210
6	54	2.413,50	34	1.723,93	295	15.210,24	383
7	29	1.313,97	19	938,55	161	8.280,84	209
8	44	1.969,96	28	1.407,12	241	12.414,99	313
TOTAL	230,53	10.373,92	148	7.409,94	1.268	65.377,96	1.647

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

8.1.7.11. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

La Compra y transferencia de derechos de construcción y desarrollo de qué trata el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014, no es aplicable para este plan parcial.

8.1.7.11.1. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir un 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z6_R_35 es de 0.58.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de



Alcaldía de Medellín

cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.

- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 258. Edificabilidad (m²) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m ²)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m ²)	m ² a convertir de vivienda a otros usos (m ²)*
1	30%	70%	1.794,72	4.187,67	1.794,72
2	30%	70%	1.074,92	2.508,14	1.074,92
3	30%	70%	1.765,29	4.119,01	1.765,29
4	30%	70%	8.813,37	20.564,53	8.813,37
5	30%	70%	5.296,07	12.357,49	5.296,07
6	30%	70%	9.673,84	22.572,29	9.673,84
7	30%	70%	5.266,68	12.288,92	5.266,68
8	30%	70%	7.896,04	18.424,08	7.896,04

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

- **CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS**

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 259. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de usos – Polígono Z6_R_35. Plan Parcial Tenche

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
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

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

Finalmente, em este plan parcial no se permite la convertibilidad de otros usos al uso residencial.

9.3. PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 2.

Los planes parciales que se adoptan con para la subzona 2 del presente macroproyecto, son los siguientes:

1. Z1_R_10 - San Pedro
2. Z3_R_11 – Chagualo
3. Z3_R_12 - Jesús Nazareno

9.3.1. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z1_R_10 SAN PEDRO.

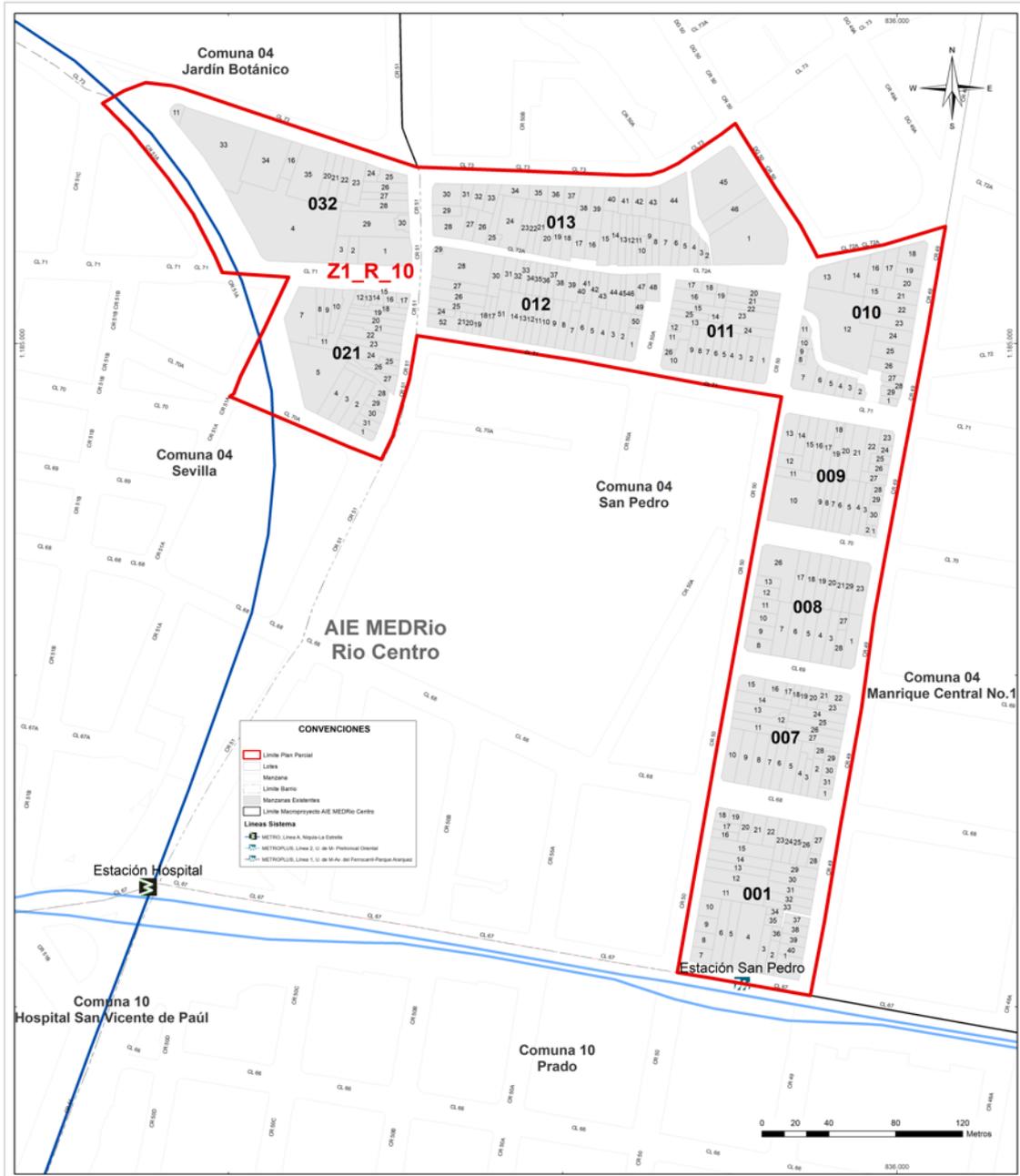
9.3.1.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Área de Planificación de este instrumento de planificación complementaria cuenta con un Área Bruta de 85.732,10m² (8,57 hectáreas), un Área Neta de 56.207,71 m², y está conformada por 322 predios. Estos últimos constituirán la estructura básica de planificación y gestión del Plan Parcial.

Gráfico 184 – Plano Topográfico y disposición de predios que conforman el Plan Parcial. Polígono Z1_R_10



Alcaldía de Medellín



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

A continuación, se presenta una tabla que contiene la identificación de los predios, mediante sus códigos CBML, y las respectivas Matrículas Inmobiliarias, las cuales se encuentran especializadas en el plano de topografía del plan parcial del Macroproyecto Río Centro (Plano Z1_R_10_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas_T)

Tabla 260. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Parcial. Polígono Z1_R_10.

CBML	Matricula				
04080100002	101571	04070210031	62864	04080130024	355100
04080100029	5028903	04070210030	423386	04070320011	23766
04080100028	5028902	04070320003	334622	04080120037	5171847
04080100027	5028901	04070320026	5153395	04080090010	5113901
04080130021	153099	04070320027	228838	04080070017	156213
04080070014	166527	04070320028	228840	04080110023	5431774
04080070019	3588	04070320023	72630	04080110022	34810
04080120045	5174464	04070320022	5010483	04080130038	220445
04070320002	17851	04070210013	900012637	04080010022	20732
04080010028	11922	04080070024	161837	04080130039	288960
04080010009	117596	04070320035	229382	04080110015	13474
04080010004	5056525	04070210015	5278287	04080090008	183469
04080010029	5036900	04080120025	61888	04080120033	67539
04080070025	2580	04080090016	1186	04080130027	5026194
04080100003	194897	04070210007	5015539	04080110026	5026591
04080090027	5031966	04080130010	332817	04080100012	69390
04080090001	109545	04080120003	228663	04080100015	5101415
04080090028	81543	04080070016	163656	04080090014	69515
04080090002	900012408	04080070013	81048	04080100020	23371
04080090029	54368	04080130034	238234	04080100021	5101414
04080090030	5003518	04080120014	290148	04080100022	71268
04080090003	85275	04080120043	49721	04080120031	12595
04080080029	5415049	04080130033	135103	04080070011	5002172
04080080003	5040529	04080130017	78180	04080110008	18087
04080080021	50548	04080110024	122683	04080090009	206861
04080100005	375974	04080120051	421268	04080070027	53007
04080100001	5041342	04080120044	151917	04080120008	152846
04080100014	146339	04080120029	5111112	04070320016	81688
04080100017	454203	04080120042	117842	04080130025	128467
04080100019	5204084	04080120019	315591	04080130031	251239
04080100025	5049369	04080070021	17320	04080130035	273066
04080100010	206884	04080110018	144924	04080130009	170600
04080100018	263152	04080110011	276470	04080070004	127384
04080100024	5049370	04080130014	44957	04080130015	128833
04080100026	5025497	04080090011	53494	04080120013	5178051
04080100007	5072199	04080120027	5091396	04080120032	69720
04080100008	64848	04070320001	17850	04080120047	222972
04080100009	110547	04070320029	5093545	04080110013	12466
04080100011	174499	04070210003	4150	04080130019	12594
04070210012	900012638	04080130020	62567	04080090024	5002838
04070210009	5016955	04080110014	5012357	04080110009	245439
04070210018	5176507	04080110025	40495	04080130043	464781
04080120017	64276	04080090022	5099438	04080130032	175293
04080120024	5156190	04080120009	112920	04080130041	5219463
04070210017	364579	04080070006	5064294	04080070005	373582
04070210002	172256	04080070031	900052258	04070320033	5245021
		04080120028	5124910	04080120007	128697
		04080130026	35581	04070320004	5160361



Alcaldía de Medellín

04070210026	16638
04070210001	354028
04070210004	440099
04080110010	54951
04080010032	5180602
04080010010	5032272
04080010027	5177212
04080010007	15779
04080130004	97243
04080130003	70746
04080130002	143097
04080130044	287532
04080120011	296015
04080070002	5105019
04080130008	110280
04080120020	49712
04080070010	176067
04080130022	423551
04080070030	106483
04080130006	103904
04080070026	48829
04080110021	146171
04080120005	99547
04080130030	175241
04080010018	5051342
04080010017	60636
04080070023	48012
04080090025	149618
04080110002	171472
04080070001	94532
04080070008	25237
04070210020	52935
04070320025	700028477
04070210011	371182
04080090023	73259
04080120035	325454
04080110016	176833
04080070020	139817
04080130040	5321078
04080070003	5254612
04080070007	150239
04080120018	20859
04080120021	55086
04080110004	423250
04080130029	34684

04080120040	66536
04070210010	5202309
04080010005	35281
04080010015	23105
04080010030	197384
04080120036	458088
04080110003	5041517
04070210028	156483
04070210024	111111
04070210021	16639
04070320020	119908
04080130001	226746
04080130046	317094
04080120034	13136
04080120006	241421
04080130007	146289
04080120050	75999
04080110020	185618
04080070012	194670
04080120010	77577
04080090021	169900
04080110019	491147
04080070022	28616
04070210029	30710
04080110012	5055919
04080090015	165994
04070210027	16636
04070210005	5156102
04080010025	5194208
04080010021	173599
04080120026	165233
04080120039	7272
04080120052	414039
04070210019	52578
04070210008	5022884
04080090017	119333
04080120002	71742
04080120004	70723
04080070015	160956
04080110006	99198
04080090007	64815
04080130042	27475
04080090013	43253
04080010001	270559
04080010035	92104

04080010033	5004345
04080010011	72209
04080010031	182020
04080010013	116443
04080010036	120123
04080010016	172049
04080010034	262109
04080010014	22343
04080010012	66629
04080010008	104854
04080010002	481897
04080010020	188362
04080090012	131586
04070320034	5280580
04080070029	138596
04080120001	3304
04080130023	225015
04080130037	272023
04080090026	272509
04080010039	900052252
04070210014	5278288
04070210023	5163692
04070210016	476682
04080010019	188144
04070320024	58245
04080130011	425399
04080100004	69463
04080010038	4208
04080010003	61290
04080010037	45394
04080120038	64230
04080070009	7731
04080070028	53014
04080090018	181346
04080130018	260974
04080010026	74892
04080100023	178578
04080100016	8295
04080130012	5432294
04080110005	171679
04080090005	312950
04080090004	97244
04080090006	5106630
04080080009	162647
04080080006	249815

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

795

04080080005	239438
04080080018	5106855
04080080004	58309
04080080010	226603
04080080008	92198
04080080017	148905
04080080007	389322
04080080020	81338
04080080026	15590
04080080012	189504
04070320030	5023059
04080080011	182417
04080080023	150088
04080080001	106884
04080080027	5288718

04080080028	5288719
04080120048	900013125
04080090019	181662
04080120012	5270859
04070320021	206692
04080130013	92052
04080010024	271329
04080010006	5010497
04080120030	389452
04080070018	5010496
04080090020	15181
04080110007	312951
04080110001	89026
04080120046	5373422
04070210022	4908

04080120041	13604
04080130016	188429
04080080019	32273
04080010023	147915
04080120049	119727
04080130036	5030273
04080130045	317095
04080100006	211234
04080080013	5189321
04080130028	5119718
04080110017	435389
04080010040	5032037
04070210025	110892
04080100013	63446
04080130005	ND

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



Alcaldía de Medellín

9.3.1.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

Desde la Estructura Ecológica principal

Objetivo 1. Contribuir a la consolidación y fortalecimiento de la Estructura Ecológica Principal mediante la integración de tramos de las quebradas El Ahorcado, El Remolino y la Honda al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, permitiendo la concreción de una red de espacio verdes urbanos que articulan piezas importantes en el área de planificación de la Subzona.

- Estrategia 1A. Recuperación ambiental y paisajística de los retiros de quebrada.
- Estrategia 1B. Puesta en valor de las quebradas El Ahorcado, El Remolino y La Honda.

Objetivo 2. Generación de un Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro que permita la conectividad biótica desde el Parque Norte, Universidad de Antioquia y Jardín Botánico al interior del Plan Parcial, complementándose con las apuestas de generación de zonas verdes y antejardines incluidos en la reconfiguración de las secciones viales.

- Estrategia 2A. Constitución de las zonas verdes y antejardines, incluidos en las secciones viales, como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.
- Estrategia 2B. Inclusión de árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como la continuidad de las áreas verdes en el Plan Parcial.

Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro

Objetivo 3. Generar Espacios Públicos asociados a los ejes viales estructurantes de la Subzona 2, especialmente sobre la Carrera Bolívar y Carrera Cartagena, permitiendo la integración del Área de Planificación con los demás instrumentos de planificación complementaria incluidos en el Macroproyecto Río Centro.

- Estrategia 3A. Articulación longitudinal del barrio Prado con el Cementerio San Pedro y los barrios Campo Valdés No.1, Brasilia y Manrique Central No.1 mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 50 (Cartagena-Palacé).
- Estrategia 3B. Articulación longitudinal del Cementerio San Pedro con el Jardín Botánico y la Estación Prado de los sistemas Metro y Metroplús mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 51 (Bolívar).

Objetivo 4. Articular el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro con las apuestas incluidas en el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial Sevilla, mediante la localización de un eje de espacio público sobre la Carrera 51A (Cataluña-Aragón) que permitirá adecuar los bajos del viaducto de la Línea A del Metro.

- Estrategia 4A. Articulación longitudinal del Parque de la República con el Jardín Botánico.

Objetivo 5. Generar Espacios Públicos de orden local asociados a tramos de las quebradas El Remolino, El Ahorcado y La Honda, permitiendo la inclusión de ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua que complementen la oferta de espacios públicos de orden general existentes en la Subzona.

- Estrategia 5A. Puesta en valor de las características ambientales y paisajísticas potenciales de las áreas asociadas al sistema hidrográfico (regulación micro-climática, infiltración de aguas lluvias, hábitat de fauna, entre otras).

Objetivo 6. Generar Espacios Públicos asociados a los predios incluidos en el Subsistema de Equipamiento existente, específicamente en las áreas aledañas a la Sede Economía Solidaria - San Pedro y al Cementerio San Pedro.

- Estrategia 6A. Articulación transversal del Cementerio San Pedro y la Sede Economía Solidaria - San Pedro con el Manrique Central No.1 mediante la inclusión de un eje de Espacio Público sobre la Calle 70.

Objetivo 7. Complementar las apuestas de generación de Espacio Público en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro, permitiendo la concreción de un Subsistema de Espacio Público continuo y articulado con el Patrimonio arquitectónico de la ciudad.

Estrategia 7A. Puesta en valor del patrimonio arquitectónico de la ciudad mediante la continuidad visual desde el Subsistema de Espacio Público proyectado.

Objetivo 8. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas derivadas de los aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial.

- Estrategia 8A. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.

-Estrategia 8B. Aporte a la concreción del proyecto Parques del Río mediante la compensación en dinero de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas asignadas al Plan Parcial.

Desde el Subsistema de Equipamientos

Objetivo 9. Propender por la localización en sitio de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, aportando a la consolidación de equipamientos de orden local que complementen los equipamientos existentes en la Subzona.

- Estrategia 9A. Construcción de equipamientos en los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro proyectados por el Plan Parcial, principalmente en las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – ARO.

Desde el Subsistema de Patrimonio

Objetivo 10. Definir la normativa urbanística aplicable a las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial San Pedro propendiendo por la consolidación de un perfil urbano en altura que ponga en valor las características arquitectónicas y urbanas del Cementerio San Pedro.

Estrategia 10A. Generación de un perfil urbano que incrementa en altura conforme se aleja del predio del Cementerio, permitiendo un crecimiento progresivo de las alturas de las edificaciones.



Alcaldía de Medellín

Estrategia 10B. Generación de nuevas relaciones visuales y paisajísticas con el Cementerio San Pedro.

Desde el Subsistema de Movilidad

Objetivo 11. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en el Plan Parcial, mediante la integración de los diversos modos de transporte y propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad.

- Estrategia 11A. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.
- Estrategia 11B. Inclusión de zonas verdes, cuando sea posible, sobre las Franjas de Amoblamiento.
- Estrategia 11C. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado, cuando sea posible.
- Estrategia 11D. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías.
- Estrategia 11E. Inclusión de infraestructura ciclista en las Carreras 49 (Venezuela), 50 (Cartagena-Palacé), 50 (Bolívar) y 51A (Cataluña-Aragón) y en las Calles 71 y 72^a, integrándose a los tramos de ciclorruta existentes en la Subzona.

Objetivo 12. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

Estrategia 12A. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

Desde el Subsistema de Servicios Públicos

Objetivo 13. Construir y ampliar las redes de servicios públicos existentes para garantizar la prestación de servicios públicos a los nuevos desarrollos propuestos para el Área de Planificación del Plan Parcial.

- Estrategia 13A. Inclusión de un diseño conceptual de redes de servicios públicos acorde con las intenciones de localización de usos y actividades.

1.1.1.1. Objetivos y estrategias desde el Sistema de Ocupación

Desde las centralidades Urbanas

Objetivo 14. Propiciar el establecimiento de espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios en torno al Cementerio San Pedro y los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

- Estrategia 14A. Consolidación de las dinámicas comerciales y de servicios particulares del sector, especialmente aquellas localizadas sobre la Carrera 51 (Bolívar), y que dan respuestas a las actividades del Cementerio San Pedro.

Desde los usos del suelo

Objetivo 15. Consolidar el barrio San Pedro como un área con vocación principalmente residencial, mediante procesos de redensificación inherentes a la Renovación Urbana.

- Estrategia 15A. Definición de densidad habitacional base acorde con las características actuales y potenciales del territorio en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General.

- Estrategia 16B. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el Área de Planificación del Plan Parcial.

Objetivo 16. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales a las Unidades de Actuación Urbanística.

- Estrategia 16A. Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

Desde el Subsistema habitacional

Objetivo 17. Propender por un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones, características y vivencias de los moradores actuales.

- Estrategia 17A. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio San Pedro.

- Estrategia 17B. Conservación de las dinámicas urbanas y la vida de barrio que actualmente caracterizan el sector, mediante la propuesta de Unidades de Actuación Urbanística de reducida superficie que permitan desarrollos inmobiliarios de escala pequeña y mediana.

Objetivo 18. Establecer mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de generación de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritaria - VIP.

9.3.1.3. MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

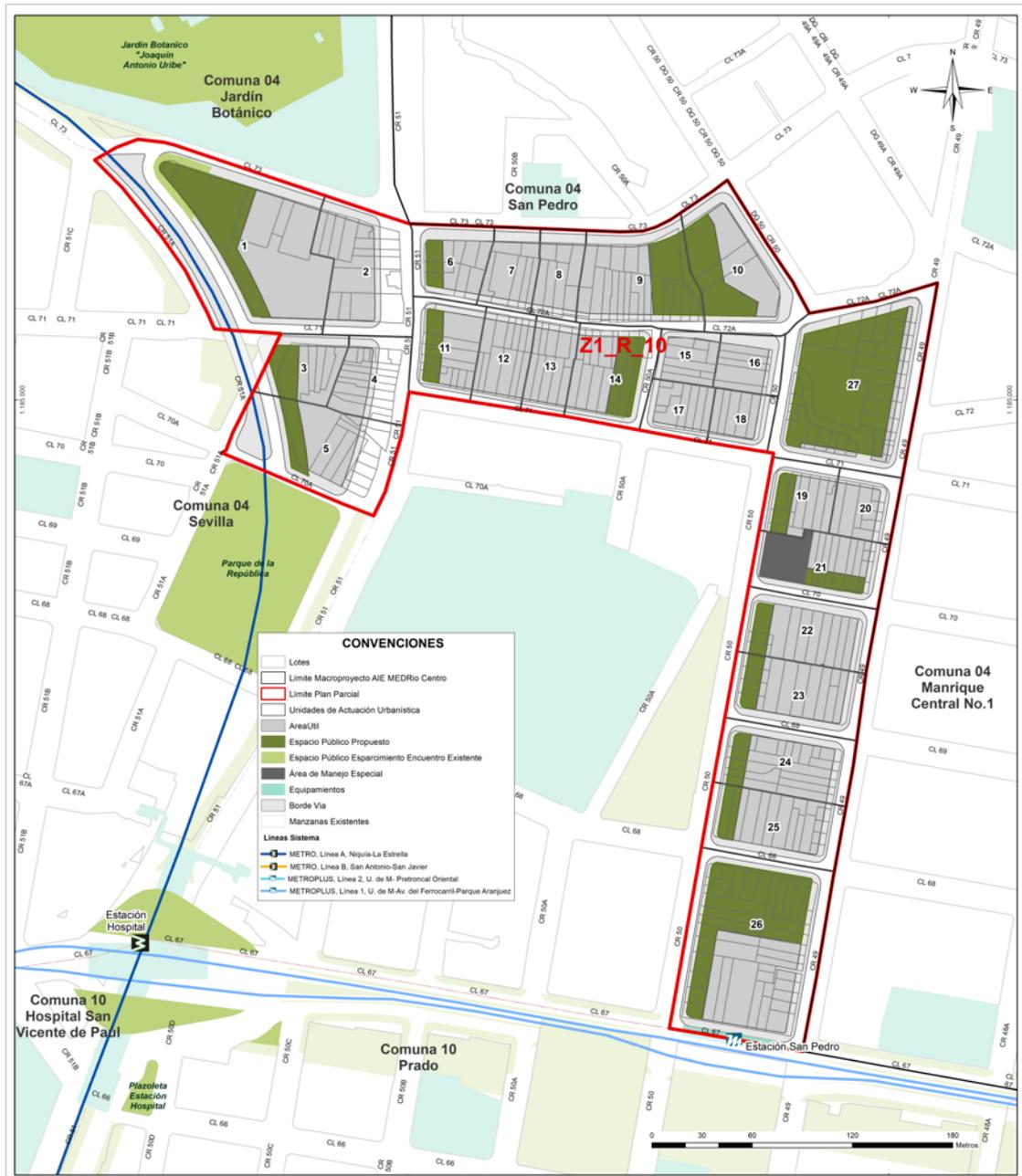
El Modelo de Ocupación, también entendido como *Planteamiento Urbanístico*, definido para el Plan Parcial San Pedro corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con revisión y ajuste del Plan Parcial (Plano Z1_R_10_MRC_S2_F_03_Planteamiento_urbanistico_T), y cuenta con los objetivos y estrategias tanto para el Sistema Público y Colectivo como para el Sistema de Ocupación.

El Plan Parcial cuenta con el objetivo general de articular al polígono de tratamiento urbanístico con el proceso de renovación urbana definido para la Subzona 2 (Distrito Medellíninnovation) del Macroproyecto Río Centro, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo y del Sistema de Ocupación que favorece la inclusión de nuevos Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro; la articulación formal y funcional con el Cementerio San Pedro y el Barrio Prado; y la densificación, con usos residenciales, comerciales y de servicios del sector.

Gráfico 185 – Planteamiento urbanístico del Plan Parcial. Polígono Z1_R_10



Alcaldía de Medellín



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

9.3.1.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las 26 Unidades de Actuación Urbanística que componen el Área de Intervención del presente Plan Parcial se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma siempre que cumplan con las obligaciones urbanísticas definidas para cada

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

801

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

una de ellas por el *Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial*, y posean adecuada accesibilidad y viabilidad de conexión a servicios públicos domiciliarios, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados del Plan Parcial (Planos 7, 8 y 9). De esta manera, los propietarios podrán acometer su desarrollo, pudiendo tramitar las respectivas licencias urbanísticas ya sea para una o varias Unidades de Actuación Urbanística.

Cabe anotar que el Artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 define el concepto de Unidad de Actuación Urbanística como “*el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial 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 [...]*”.

Las Unidades de Actuación Urbanística evidenciadas en el presente Documento Técnico de Soporte se entenderán como *Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística*, en los términos del Decreto 1077 de 2015, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 048 de 2014. En principio todas las Unidades evidenciadas se entenderán como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas que cumplan con las características para ser entendidas como *Unidades de Gestión*, según lo definido en el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, podrán hacerlo cumpliendo las determinaciones incluidas en el citado Decreto.

A continuación, se presenta una tabla que contiene la identificación de los predios, mediante sus códigos CBML, incluidos en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística. Posteriormente se evidenciará un plano que espacializa esta información y que será protocolizado con el acto administrativo de adopción del proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro (Plano Z1_R_10_MRC_S2_F_05_UAU_T).

Tabla 261. Identificación de predios por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.

CODIGO UAU	CBML			CODIGO UAU	CBML		
1	04070320004		04070320023	4	04070210012		
	04070320011		04070320024		04070210013		
	04070320016		04070320025		04070210014		
	04070320033		04070320026		04070210015		
	04070320034		04070320027		04070210016		
	04070320035		04070320028		04070210017		
CODIGO UAU	CBML						
2	04070320001				04070320029		04070210018
	04070320002				04070320030		04070210019
	04070320003				CODIGO UAU	CBML	
	04070320020		3		04070210007	04070210021	
	04070320021			04070210008	04070210009	04070210022	
	04070320022			04070210010	04070210011	04070210023	
					04070210024		



Alcaldía de Medellín

	04070210025
CODIGO_UAU	CBML
5	04070210001
	04070210002
	04070210003
	04070210004
	04070210005
	04070210026
	04070210027
	04070210028
	04070210029
	04070210030
	04070210031
CODIGO_UAU	CBML
6	04080130026
	04080130027
	04080130028
	04080130029
	04080130030
	04080130031
	04080130032
	04080130033
CODIGO_UAU	CBML
7	04080130021
	04080130022
	04080130023
	04080130024
	04080130025
	04080130034
	04080130035
CODIGO_UAU	CBML
8	04080130017
	04080130018
	04080130019
	04080130020
	04080130036
	04080130037
	04080130038
CODIGO_UAU	CBML

	04080130002
	04080130003
	04080130004
	04080130005
	04080130006
	04080130007
	04080130008
	04080130009
	04080130010
	04080130011
9	04080130012
	04080130013
	04080130014
	04080130015
	04080130016
	04080130039
	04080130040
	04080130041
	04080130042
	04080130043
	04080130044
CODIGO_UAU	CBML
10	04080130001
	04080130045
	04080130046
CODIGO_UAU	CBML
11	04080120019
	04080120020
	04080120021
	04080120024
	04080120025
	04080120026
	04080120027
	04080120028
04080120029	
04080120052	
CODIGO_UAU	CBML
12	04080120012
	04080120013

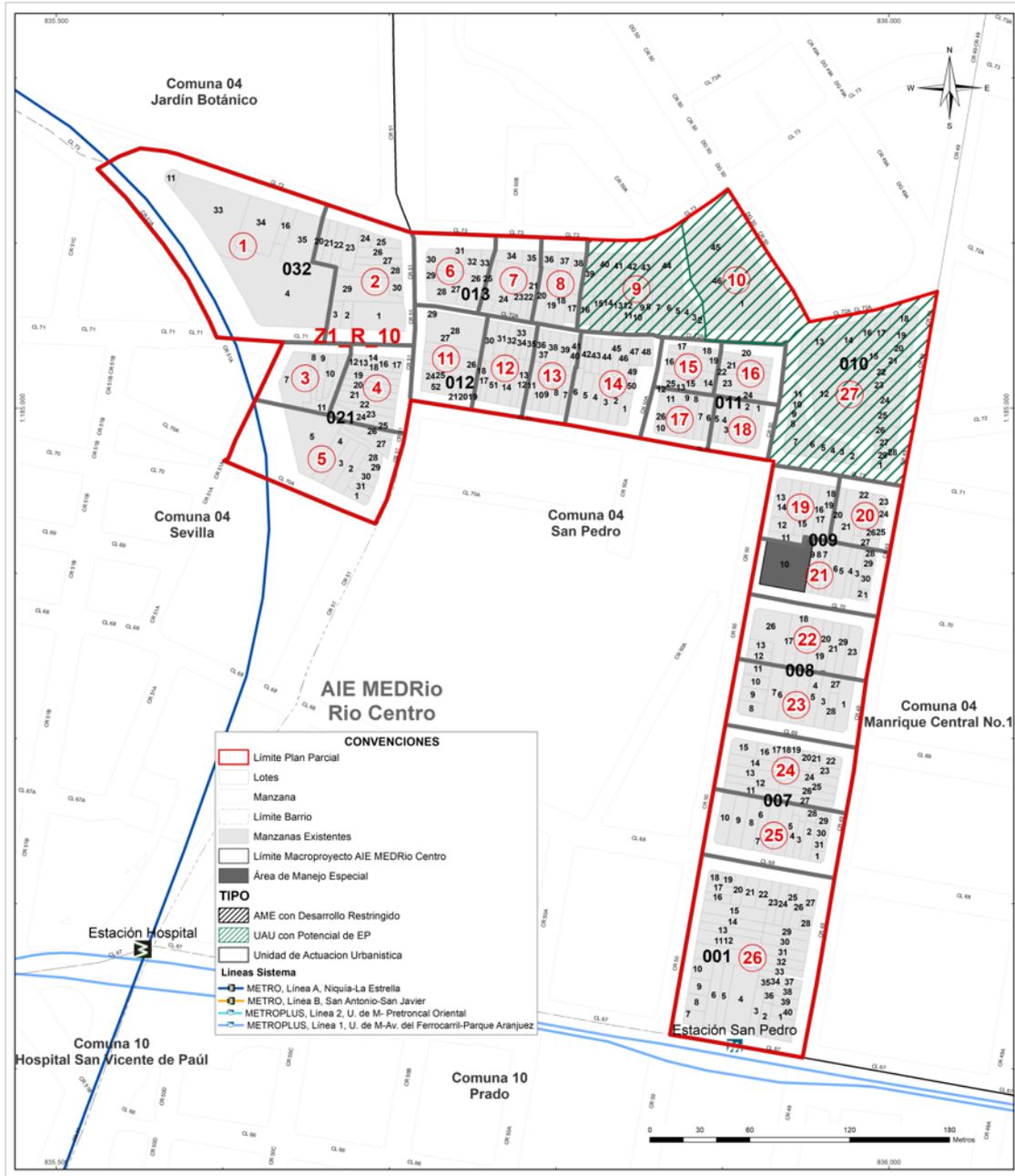
	04080120014
	04080120017
	04080120018
	04080120030
	04080120031
	04080120032
	04080120033
	04080120034
	04080120035
	04080120051
CODIGO_UAU	CBML
13	04080120007
	04080120008
	04080120009
	04080120010
	04080120011
	04080120036
	04080120037
	04080120038
	04080120039
	04080120040
CODIGO_UAU	CBML
14	04080120001
	04080120002
	04080120003
	04080120004
	04080120005
	04080120006
	04080120041
	04080120042
	04080120043
	04080120044
	04080120045
04080120046	
04080120047	
04080120048	
04080120049	
04080120050	
CODIGO_UAU	CBML

15	04080110013
	04080110014
	04080110015
	04080110016
	04080110017
	04080110018
	04080110019
	04080110025
CODIGO UAU	CBML
16	04080110020
	04080110021
	04080110022
	04080110023
	04080110024
CODIGO UAU	CBML
17	04080110006
	04080110007
	04080110008
	04080110009
	04080110010
	04080110011
	04080110012
	04080110026
CODIGO UAU	CBML
18	04080110001
	04080110002
	04080110003
	04080110004
	04080110005
CODIGO UAU	CBML
19	04080090011
	04080090012
	04080090013
	04080090014
	04080090015
	04080090016
	04080090017
	04080090018
	04080090019
CODIGO UAU	CBML
20	04080090020
	04080090021
	04080090022

	04080090023
	04080090024
	04080090025
	04080090026
	04080090027
CODIGO UAU	CBML
21	04080090001
	04080090002
	04080090003
	04080090004
	04080090005
	04080090006
	04080090007
	04080090008
	04080090009
	04080090010
	04080090028
	04080090029
	04080090030
CODIGO UAU	CBML
22	04080080012
	04080080013
	04080080017
	04080080018
	04080080019
	04080080020
	04080080021
	04080080023
	04080080026
04080080029	
CODIGO UAU	CBML
23	04080080001
	04080080003
	04080080004
	04080080005
	04080080006
	04080080007
	04080080008
	04080080009
	04080080010
	04080080011
04080080027	
04080080028	

CODIGO UAU	CBML
24	04080070011
	04080070012
	04080070013
	04080070014
	04080070015
	04080070016
	04080070017
	04080070018
	04080070019
	04080070020
	04080070021
	04080070022
	04080070023
CODIGO UAU	CBML
25	04080070001
	04080070002
	04080070003
	04080070004
	04080070005
	04080070006
	04080070007
	04080070008
	04080070009
	04080070010
	04080070028
CODIGO UAU	CBML
26	04080010001
	04080010002
	04080010003
	04080010004
	04080010005
	04080010006
	04080010007
	04080010008
	04080010009

Gráfico 186 – Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10



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

Las Unidades de Actuación Urbanística están conformadas por suelos tanto de propiedad pública como privada, debido a que técnicamente se decidió delimitarlas por el eje de vía existente, protocolizado como Malla Vial en la cartografía catastral vigente. Lo anterior, con el objetivo de cuantificar de manera precisa las áreas para la adecuación de vías, espacio público y andenes necesarias para consolidar el Planteamiento Urbanístico propuesto. Adicionalmente, se recalca que en atención a lo definido en el Literal B del Numeral 4 del Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014, se entenderá por Área



Alcaldía de Medellín

Neta “al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial”. La presente Tabla evidencia la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Tabla 262. Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Canal de quebradas (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
1	9.809,24	0,00	71,78	0,00	0,00	4.728,21	5.009,25	5.009,25
2	4.062,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.241,72	2.820,40	2.820,40
3	1.766,97	0,00	0,00	0,00	0,00	579,57	1.187,40	1.187,40
4	2.107,45	0,00	0,00	0,00	0,00	598,63	1.508,82	1.508,82
5	4.738,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2.365,67	2.372,55	2.372,55
6	2.018,48	0,00	0,00	0,00	0,00	781,46	1.237,02	1.237,02
7	1.517,67	0,00	0,00	0,00	0,00	302,56	1.215,11	1.215,11
8	1.432,41	0,00	0,00	0,00	0,00	284,39	1.148,02	1.148,02
9	4.064,67	0,00	0,00	223,98	0,00	719,83	3.120,87	3.120,87
10	4.295,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1.540,85	2.754,91	2.754,91
11	2.357,35	0,00	0,00	0,00	0,00	684,87	1.672,48	1.672,48
12	1.782,80	0,00	0,00	0,00	0,00	266,73	1.516,07	1.516,07
13	1.513,25	0,00	0,00	0,00	0,00	216,64	1.296,62	1.296,62
14	2.862,65	0,00	0,00	0,00	0,00	864,44	1.998,22	1.998,22
15	1.136,90	0,00	0,00	0,00	0,00	273,45	863,45	863,45
16	1.364,76	0,00	0,00	0,00	0,00	490,25	874,51	874,51
17	1.302,80	0,00	0,00	0,00	0,00	356,85	945,95	945,95
18	1.251,26	0,00	0,00	0,00	0,00	411,03	840,23	840,23
19	1.782,85	0,00	0,00	0,00	0,00	450,51	1.332,34	1.332,34
20	1.522,59	0,00	0,00	0,00	0,00	527,47	995,11	995,11
21	2.995,86	788,09	0,00	0,00	0,00	963,23	1.244,55	1.244,55
22	3.090,73	0,00	0,00	0,00	0,00	961,36	2.129,37	2.129,37
23	3.226,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.035,49	2.190,84	2.190,84
24	3.217,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.016,29	2.200,72	2.200,72
25	3.247,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1.082,49	2.164,65	2.164,65
26	8.953,79	0,00	0,00	0,00	39,94	2.688,80	6.225,05	6.264,98
27	8.311,04	0,00	0,00	512,31	0,00	2.495,46	5.303,27	5.303,27
TOTAL	85.732,10	788,09	71,78	736,29	39,94	27.928,23	56.167,78	56.207,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

9.3.1.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Teniendo en cuenta los resultados del diagnóstico urbanístico evidenciado del presente Documento Técnico de Soporte, a continuación, se presenta el listado de predios identificados como Áreas de Manejo Especial. La normativa urbanística aplicable a cada una de las tipologías se define en la siguiente tabla del presente Documento Técnico de Soporte. Estas se espacializan en la cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria (Plano Z1_R_10_MRC_S2_F_04_AME_T)

Tabla 263. Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z1_R_10

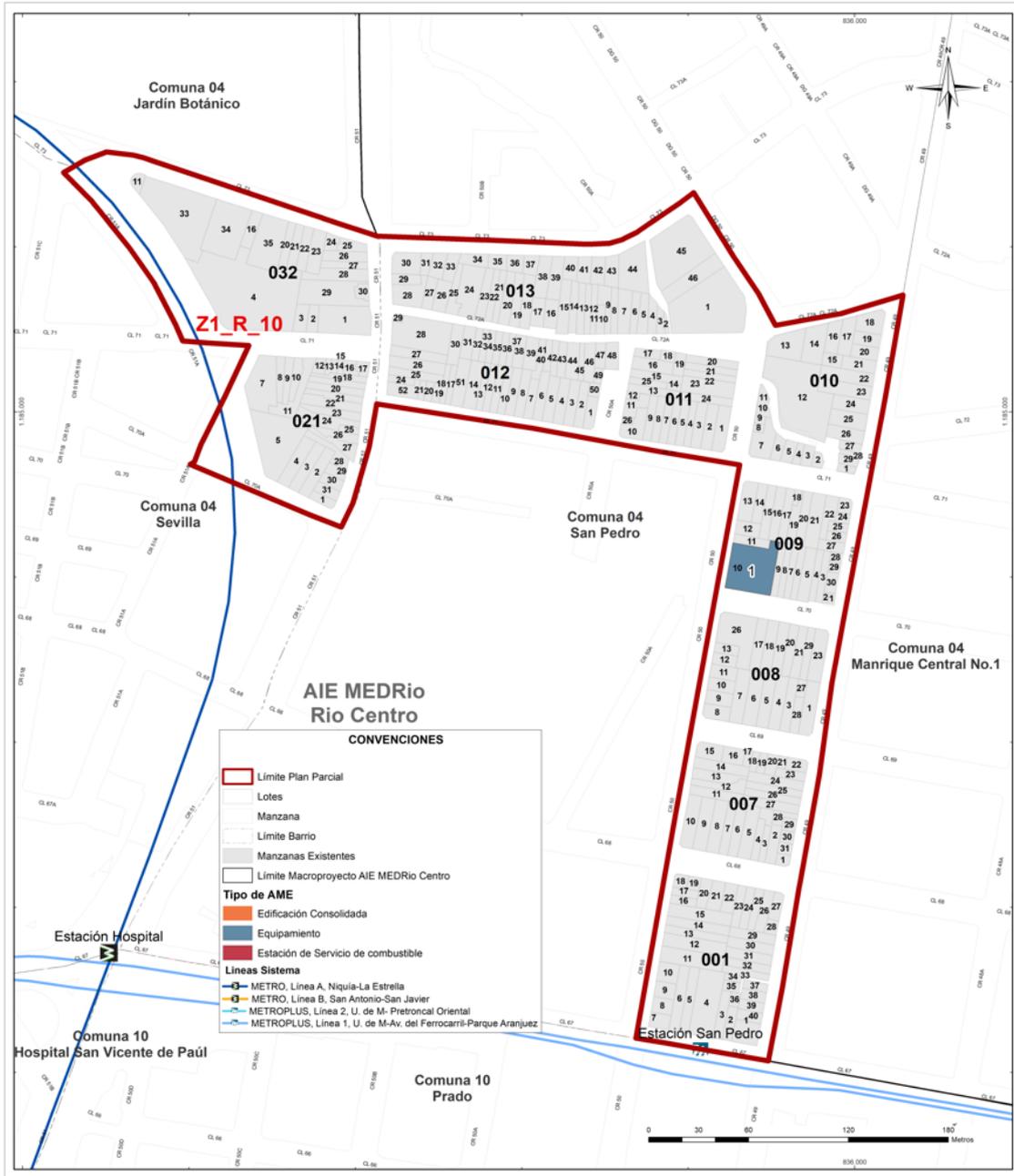
Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m ²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística en la que se localiza
1	04080090010	788.08	AME Equipamientos	UAU_21

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

Gráfico 187 – Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z1_R_10



Alcaldía de Medellín



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

9.3.1.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

En este apartado se evidencia el ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios para el Plan Parcial, aplicando la metodología y generalidades evidenciadas en el presente Documento Técnico de Soporte.

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

9.3.1.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL

Se identifican como Aprovechamientos Urbanísticos del Plan Parcial los asignados por el Sistema de Reparto a Escala General de la Subzona 2, evidenciado en el del presente Documento Técnico de Soporte. Estos se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 264. Aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial San Pedro por el Sistema de Reparto a Escala General

Aprovechamiento urbanístico	
Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	426
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	19.157,83
Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	245
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	12.239,72
Unidades de Vivienda No VIS	2.203
Edificabilidad en Vivienda No Vis (m ²)	160.180,74
Unidades de vivienda totales	2.873,67
Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	191.578,32
Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m ²)	33.807,91

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

Nota: La superficie por unidad de vivienda (m²) para cada tipología una de las tipologías responde a un escenario planteado para la formulación del presente Plan Parcial. Será decisión del desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación definir el tamaño de cada unidad de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial. 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.

▪ SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU- Y UNIDADES DE REACTIVACION – UR

Los criterios para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se fundamentan en lo establecido en el Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Del presente Documento Técnico de Soporte. En la siguiente Tabla se evidencian dichos Aprovechamientos Urbanísticos expresados en Índice de Construcción (I.C); en edificabilidad en usos residenciales y en usos diferentes al residencial; así como el porcentaje de distribución de intensidad de usos.

Tabla 265. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10. Tabla 1

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m2)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m2)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	5.009,25	3,89	19.476,15	14.942,72	4.533,44
UAU_2	2.820,40	3,89	10.965,82	8.377,97	2.587,85



Alcaldía de Medellín

UAU_3	1.187,40	3,89	4.616,67	3.525,84	1.090,83
UAU_4	1.508,82	3,89	5.866,35	4.810,89	1.055,47
UAU_5	2.372,55	3,89	9.224,58	7.409,77	1.814,81
UAU_6	1.237,02	3,89	4.809,59	3.729,61	1.079,98
UAU_7	1.215,11	3,89	4.724,38	4.086,76	637,62
UAU_8	1.148,02	3,89	4.463,55	3.850,08	613,47
UAU_9	3.120,87	3,89	12.134,04	11.085,34	1.048,70
UAU_10	2.754,91	3,89	10.711,20	10.043,60	667,60
UAU_11	1.672,48	3,89	6.502,66	5.282,64	1.220,01
UAU_12	1.516,07	3,89	5.894,54	5.129,25	765,29
UAU_13	1.296,62	3,89	5.041,29	4.387,97	653,32
UAU_14	1.998,22	3,89	7.769,14	7.144,75	624,39
UAU_15	863,45	3,89	3.357,11	2.861,26	495,85
UAU_16	874,51	3,89	3.400,13	2.910,16	489,97
UAU_17	945,95	3,89	3.677,89	3.160,83	517,06
UAU_18	840,23	3,89	3.266,86	2.830,00	436,86
UAU_19	1.332,34	3,89	5.180,18	4.678,95	501,24
UAU_20	995,11	3,89	3.869,04	3.389,25	479,80
UAU_21	1.244,55	3,89	4.838,85	4.311,28	527,57
UAU_22	2.129,37	3,89	8.279,05	7.325,40	953,65
UAU_23	2.190,84	3,89	8.518,07	7.521,17	996,90
UAU_24	2.200,72	3,89	8.556,48	7.568,82	987,66
UAU_25	2.164,65	3,89	8.416,23	7.450,49	965,74
UAU_26	6.264,98	3,89	24.358,49	20.282,28	4.076,21
UAU_27	5.303,27	5,18	27.467,90	23.481,24	3.986,65
TOTAL	56.207,71	106,27	225.386,22	191.578,32	33.807,91

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

La asignación de Aprovechamientos Urbanísticos en lo referido a la edificabilidad y unidades de vivienda en sus diversas tipologías (Vivienda de Interés Prioritario – VIP, Vivienda de Interés Social – VIS y vivienda No Vis), así como el supuesto de localización de comercio en primer piso para cada una de las Unidad de Actuación Urbanística se presenta a continuación:

Tabla 266. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10. Tabla 2

Unidad de Actuación Urbanística	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Unidades de Vivienda No VIS	Edificabilidad en Vivienda No Vis (m2)	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer nivel (m2)
UAU_1	33	1.494,27	19	954,67	172	12.493,77	224	1.511,02

UAU_2	19	837,80	11	535,26	96	7.004,91	126	925,14
UAU_3	8	352,58	5	225,26	41	2.948,00	53	414,65
UAU_4	11	481,09	6	307,36	55	4.022,43	72	389,06
UAU_5	16	740,98	9	473,40	85	6.195,39	111	641,03
UAU_6	8	372,96	5	238,28	43	3.118,37	56	400,66
UAU_7	9	408,68	5	261,10	47	3.416,99	61	532,13
UAU_8	9	385,01	5	245,98	44	3.219,10	58	506,17
UAU_9	25	1.108,53	14	708,23	127	9.268,57	166	864,98
UAU_10	22	1.004,36	13	641,67	116	8.397,56	151	636,94
UAU_11	12	528,26	7	337,50	61	4.416,87	79	482,73
UAU_12	11	512,92	7	327,70	59	4.288,62	77	673,04
UAU_13	10	438,80	6	280,34	50	3.668,83	66	575,27
UAU_14	16	714,48	9	456,47	82	5.973,81	107	547,63
UAU_15	6	286,13	4	182,80	33	2.392,33	43	425,26
UAU_16	6	291,02	4	185,93	33	2.433,21	44	405,67
UAU_17	7	316,08	4	201,94	36	2.642,81	47	443,39
UAU_18	6	283,00	4	180,81	33	2.366,20	42	372,46
UAU_19	10	467,89	6	298,93	54	3.912,12	70	417,76
UAU_20	8	338,92	4	216,54	39	2.833,79	51	415,91
UAU_21	10	431,13	6	275,44	50	3.604,71	65	401,16
UAU_22	16	732,54	9	468,01	84	6.124,85	110	820,23
UAU_23	17	752,12	10	480,52	86	6.288,53	113	830,89
UAU_24	17	756,88	10	483,56	87	6.328,37	114	825,98
UAU_25	17	745,05	10	476,00	86	6.229,43	112	820,50
UAU_26	45	2.028,23	26	1.295,81	233	16.958,24	304	1.389,33
UAU_27	52	2.348,12	30	1.500,19	270	19.632,93	352	0,00
TOTAL	426	19.157,83	245	12.239,72	2.203	160.180,74	2.874	16.669,00

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

VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Como se enunció en el Apartado anterior del presente Documento Técnico de Soporte, para poder desarrollar el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es necesario valorar los Beneficios Urbanísticos de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación los Beneficios Urbanísticos asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono de tratamiento urbanístico. La unidad común usada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos es “Pesos Colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada uno de los Beneficios Urbanísticos y se lleva un valor común como se evidencia a continuación:

Tabla 267. Valoración en pesos colombianos (\$) de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z1_R_10

Tipología	Estrato Socio Económico
	3
Comercio primer piso (\$/m ²)	5.000.000,00



Alcaldía de Medellín

Tipología	Estrato Socio Económico
	3
Comercio (\$/m ²)	4.000.000,00
Servicios (\$/m ²)	4.000.000,00
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	3.100.000,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	144.920.300,00
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	82.811.600,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

Posterior a la asignación de los valores de referencia y el estrato socioeconómico propuesto para el Plan Parcial, es necesario llevar los Beneficios Urbanísticos a un valor común denominado “puntos”, que evidencian la relación entre los valores asignados a cada una de las tipologías de uso. La base para asignar el puntaje corresponde a la tipología uso predominante de los Planes Parciales del Macroproyecto, que corresponde a la vivienda No VIS, tal y como se evidencia en el presente Documento Técnico de Soporte. La relación en puntos para las tipologías de uso teniendo como base el valor de referencia de la vivienda No VIS a aplicar en el presente Plan Parcial es el siguiente:

Tabla 268. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z1_R_10

Tipología	Estrato Socio Económico
	3
Comercio primer piso (\$/m ²)	1,61
Comercio (\$/m ²)	1,29
Servicios (\$/m ²)	1,29
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	1,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	46,75
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	26,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

La valoración de los Beneficios Urbanísticos en puntos para cada una de las Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación teniendo en cuenta la metodología descrita es la siguiente:

Tabla 269. Valoración en puntos de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP	Viviendas de Interés Social - VIS	Vivienda No VIS	Comercio o primer nivel	Usos diferentes a la vivienda	Total Puntaje Aprovechamiento Urbanístico	Puntaje de aprovechamiento urbanístico (%)
UAU_1	887,05	892,59	12.493,77	2.437,12	3.899,90	20.610,43	8,88%
UAU_2	497,34	500,45	7.004,91	1.492,15	2.145,44	11.640,30	5,02%
UAU_3	209,31	210,61	2.948,00	668,79	872,49	4.909,19	2,12%
UAU_4	285,59	287,37	4.022,43	627,52	859,88	6.082,80	2,62%
UAU_5	439,87	442,62	6.195,39	1.033,91	1.514,56	9.626,35	4,15%
UAU_6	221,40	222,79	3.118,37	646,22	876,54	5.085,32	2,19%
UAU_7	242,60	244,12	3.416,99	858,28	136,11	4.898,10	2,11%

UAU_8	228,55	229,98	3.219,10	816,41	138,45	4.632,48	2,00%
UAU_9	658,06	662,17	9.268,57	1.395,12	237,07	12.220,99	5,27%
UAU_10	596,22	599,95	8.397,56	1.027,32	39,56	10.660,61	4,60%
UAU_11	313,59	315,55	4.416,87	778,60	951,33	6.775,95	2,92%
UAU_12	304,49	306,39	4.288,62	1.085,55	119,03	6.104,08	2,63%
UAU_13	260,48	262,11	3.668,83	927,86	100,70	5.219,99	2,25%
UAU_14	424,14	426,79	5.973,81	883,28	99,04	7.807,04	3,37%
UAU_15	169,85	170,92	2.392,33	685,90	91,09	3.510,09	1,51%
UAU_16	172,76	173,84	2.433,21	654,30	108,78	3.542,88	1,53%
UAU_17	187,64	188,81	2.642,81	715,14	95,06	3.829,45	1,65%
UAU_18	168,00	169,05	2.366,20	600,75	83,09	3.387,08	1,46%
UAU_19	277,76	279,49	3.912,12	673,81	107,71	5.250,89	2,26%
UAU_20	201,20	202,45	2.833,79	670,83	82,43	3.990,69	1,72%
UAU_21	255,93	257,53	3.604,71	647,03	163,11	4.928,31	2,12%
UAU_22	434,86	437,58	6.124,85	1.322,95	172,16	8.492,39	3,66%
UAU_23	446,48	449,27	6.288,53	1.340,15	214,20	8.738,64	3,77%
UAU_24	449,31	452,12	6.328,37	1.332,23	208,61	8.770,64	3,78%
UAU_25	442,28	445,05	6.229,43	1.323,39	187,40	8.627,56	3,72%
UAU_26	1.204,02	1.211,54	16.958,24	2.240,85	3.466,95	25.081,60	10,81%
UAU_27	1.393,92	1.402,63	19.632,93	0,00	5.144,06	27.573,55	11,89%
TOTAL	11.372,69	11.443,77	160.180,74	26.885,48	22.114,72	231.997,40	1,00

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

9.3.1.6.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL.

Se identifican como Cargas Urbanísticas para el presente Plan Parcial las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro, que son necesarias para consolidar el Modelo de Ocupación propuesto (Planteamiento Urbanístico), las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

Las áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en suelo (m²) y las áreas de cesión pública para espacio público a compensar en dinero (m²) son las definidas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General. Estas se muestran en la siguiente Tabla:

Tabla 270. Obligaciones Urbanísticas por concepto de espacio público para el Polígono Z1_R_10

Obligación Urbanística	Superficie (m ²)
Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico a cumplirse en suelo (m ²)	15.548,80
Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico a compensarse en dinero (m ²)	20.379,42
Total, Obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico	33.337,99



Alcaldía de Medellín

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

A continuación, se evidencian las Cargas Urbanísticas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación previas al ejercicio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial. Las áreas de cesión pública y de adecuación tanto de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, como vías (existentes y proyectadas) se calculan con la cartografía elaborada en el marco de la revisión del Plan Parcial. Sin embargo la obligación urbanística por concepto de *Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)* se le asigna a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación teniendo como referencia el porcentaje de participación en puntos del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial de cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación (*Puntaje de aprovechamiento urbanístico* en tablas anteriores).

Se aclara que la obligación por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público a compensar en dinero* corresponde a la diferencia entre el *total de la obligación de cesión de espacio público* y la *obligación de cesión de espacio público a cumplir en suelo* según el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial.

Tabla 271. Asignación de Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación

Unidad de Actuación Urbanística	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
UAU_1	80,31	1.596,01	1.906,91	68,30	2.239,64
UAU_2	970,13	333,30			1.264,90
UAU_3	32,41	283,61	325,70	148,36	533,46
UAU_4	730,70	106,50			660,99
UAU_5	762,68	474,66	327,82	119,67	1.046,05
UAU_6	153,13	353,47	282,58	0,05	552,60
UAU_7	150,84	164,81			532,25
UAU_8	135,68	165,73			503,39
UAU_9	393,13	322,33	997,78	213,90	1.328,00
UAU_10	223,60	709,97	1.257,43		1.158,44
UAU_11	271,01	228,17	436,00		736,31
UAU_12	169,99	143,80			663,30
UAU_13	146,07	127,98			567,23

UAU_14	272,08	352,03	630,86	91,04	848,35
UAU_15	12,93	219,91			381,42
UAU_16	63,17	460,33			384,99
UAU_17	59,18	256,90			416,13
UAU_18	95,31	358,88			368,06
UAU_19	131,37	123,57	365,44		570,59
UAU_20	163,28	231,78			433,65
UAU_21	96,74	470,40	345,49	9,48	535,54
UAU_22	177,10	556,01	311,80		922,83
UAU_23	204,22	511,72	324,83		949,59
UAU_24	232,04	483,38	316,71		953,06
UAU_25	201,04	514,69	322,61	2,45	937,52
UAU_26	594,43	1.227,37	2.891,90	97,64	2.725,50
UAU_27	798,33	1.470,07	4.504,94	481,83	2.996,29
TOTAL	7.320,92	12.247,41	15.548,80	1.232,74	25.210,05

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

▪ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Tal y como se referencia en el presente Documento Técnico de Soporte, se valoran las Cargas Urbanísticas con la misma metodología utilizada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos, es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada una de las Cargas Urbanísticas y se lleva un valor común. La unidad común usada es “pesos colombianos” (\$). En la siguiente tabla se presenta la valoración de Cargas Urbanísticas correspondientes a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos, así como el valor asumido para el suelo. Es necesario aclarar que los valores de referencia son usados exclusivamente para relacionar las Cargas Urbanísticas entre sí, y estos no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 272. Valoración en pesos colombianos (\$) de Cargas Urbanísticas. Polígono Z1_R_10

Carga Urbanística	Construcción de vías (m ²)	Construcción de Andenes (m ²)	Construcción de Espacios públicos (m ²)	Suelo (m ²)
	\$400,000	\$85,000	\$150,000	\$1.035.871,73

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

Con base en los valores de referencia mostrados, las Cargas Urbanísticas expresadas en pesos colombianos (\$) se llevan a un valor común denominado “puntos” teniendo como base el valor por metro cuadrado (m²) de vivienda No VIS, según el estrato socioeconómico asignado Polígono de Tratamiento. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas para el presente Plan Parcial es la siguiente:

Tabla 273. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas. Polígono Z1_R_10



Alcaldía de Medellín

Carga Urbanística	Construcción de vías (m ²)	Construcción de Andenes (m ²)	Construcción de Espacios públicos (m ²)	Suelo (m ²)
	0,12903	0,02742	0,04839	0,33415

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

La valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación antes del ejercicio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es la siguiente:

Tabla 274. Valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10.

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio Público a compensar en dinero	Total puntaje cargas	Puntaje de Cargas (%)
UAU_1	664,03	216,30	95,57	748,38	1.724,29	8,9%
UAU_2	324,17	168,18	0,00	422,67	915,02	4,7%
UAU_3	119,66	40,78	22,94	178,26	361,63	1,9%
UAU_4	244,16	108,02	0,00	220,87	573,06	3,0%
UAU_5	364,39	159,66	21,65	349,54	895,24	4,6%
UAU_6	145,59	65,37	13,68	184,65	409,29	2,1%
UAU_7	50,40	40,73	0,00	177,85	268,99	1,4%
UAU_8	45,34	38,89	0,00	168,21	252,44	1,3%
UAU_9	464,78	92,32	58,63	443,75	1.059,48	5,5%
UAU_10	494,89	120,46	60,84	387,09	1.063,29	5,5%
UAU_11	236,25	64,41	21,10	246,04	567,80	2,9%
UAU_12	56,80	40,49	0,00	221,64	318,94	1,6%
UAU_13	48,81	35,36	0,00	189,54	273,71	1,4%
UAU_14	301,72	80,53	34,93	283,48	700,66	3,6%
UAU_15	4,32	30,04	0,00	127,45	161,82	0,8%
UAU_16	21,11	67,55	0,00	128,64	217,30	1,1%
UAU_17	19,77	40,78	0,00	139,05	199,61	1,0%
UAU_18	31,85	58,60	0,00	122,99	213,44	1,1%
UAU_19	166,01	32,90	17,68	190,66	407,25	2,1%
UAU_20	54,56	50,98	0,00	144,90	250,44	1,3%
UAU_21	147,77	73,18	17,18	178,95	417,08	2,1%
UAU_22	163,37	94,60	15,09	308,36	581,42	3,0%
UAU_23	176,78	92,38	15,72	317,31	602,19	3,1%
UAU_24	183,37	92,31	15,32	318,47	609,47	3,1%
UAU_25	174,98	92,35	15,73	313,27	596,33	3,1%
UAU_26	1.164,97	235,07	144,66	910,73	2.455,42	12,7%

UAU_27	1.772,10	292,70	241,30	1.001,22	3.307,31	17,0%
TOTAL	7.641,97	2.524,95	812,01	8.423,99	19.402,91	1,00

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

9.3.1.6.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El equilibrio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se elabora con base en la metodología contenida en el presente Documento Técnico de Soporte, cuyo resultado para el Plan Parcial se presenta a continuación:

Tabla 275. Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Polígono Z1_R_10

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Diferencia puntaje de Aprovechamientos y Puntaje de cargas	Puntaje de carga equivalente	Espacio público a compensar en dinero (m ²) equivalente	Espacio público a compensar en dinero resultante (m ²)	Puntaje de carga de Espacio Público a compensar en dinero	Nuevo puntaje de carga	Puntaje de Carga (%)	Diferencia / Equilibrio en el Sistema de Reparto
UAU_1	-0,003%	-0,55	-1,65	2.237,99	747,83	1.723,74	8,88%	0,00
UAU_2	0,302%	58,50	175,08	1.439,98	481,17	973,53	5,02%	0,00
UAU_3	0,252%	48,94	146,47	679,92	227,20	410,58	2,12%	0,00
UAU_4	-0,332%	-64,33	-192,52	468,47	156,54	508,73	2,62%	0,00
UAU_5	-0,465%	-90,15	-269,79	776,25	259,39	805,09	4,15%	0,00
UAU_6	0,083%	16,02	47,94	600,54	200,67	425,31	2,19%	0,00
UAU_7	0,725%	140,66	420,95	953,20	318,51	409,65	2,11%	0,00
UAU_8	0,696%	135,00	404,00	907,39	303,21	387,43	2,00%	0,00
UAU_9	-0,193%	-37,38	-111,88	1.216,12	406,37	1.022,09	5,27%	0,00
UAU_10	-0,885%	-171,70	-513,83	644,61	215,40	891,59	4,60%	0,00
UAU_11	-0,006%	-1,10	-3,28	733,03	244,94	566,70	2,92%	0,00
UAU_12	0,987%	191,57	573,31	1.236,61	413,22	510,51	2,63%	0,00
UAU_13	0,839%	162,86	487,37	1.054,60	352,40	436,57	2,25%	0,00
UAU_14	-0,246%	-47,73	-142,83	705,52	235,75	652,94	3,37%	0,00
UAU_15	0,679%	131,74	394,27	775,69	259,20	293,56	1,51%	0,00
UAU_16	0,407%	79,00	236,43	621,42	207,65	296,31	1,53%	0,00
UAU_17	0,622%	120,67	361,11	777,24	259,72	320,27	1,65%	0,00
UAU_18	0,360%	69,84	208,99	577,05	192,82	283,28	1,46%	0,00
UAU_19	0,164%	31,90	95,47	666,06	222,56	439,15	2,26%	0,00
UAU_20	0,429%	83,31	249,33	682,98	228,22	333,76	1,72%	0,00
UAU_21	-0,025%	-4,90	-14,68	520,86	174,05	412,17	2,12%	0,00
UAU_22	0,664%	128,84	385,57	1.308,40	437,20	710,25	3,66%	0,00
UAU_23	0,663%	128,66	385,04	1.334,62	445,97	730,85	3,77%	0,00
UAU_24	0,639%	124,05	371,25	1.324,31	442,52	733,53	3,78%	0,00
UAU_25	0,645%	125,23	374,77	1.312,28	438,50	721,56	3,72%	0,00
UAU_26	-1,844%	-357,74	-1.070,60	1.654,90	552,99	2.097,68	10,81%	0,00
UAU_27	-5,160%	-1.001,22	-2.996,29	0,00	0,00	2.306,09	11,89%	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	25.210,05	8.423,99	19.402,91	1,00	0,00



Alcaldía de Medellín

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

▪ CARGAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS – UAU Y UNIDAD DE REACTIVACIÓN – UR

Como se enunció en el presente Documento Técnico de Soporte, debido a que el equilibrio en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se obtiene a partir de la *obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensarse en dinero*, los Beneficios Urbanísticos asignados a las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial son los evidenciados anteriormente, sin embargo las Cargas Urbanísticas definitivas producto del Sistema de Reparto son las siguientes:

Tabla 276. Cargas Urbanísticas resultantes por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z1_R_10

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
UAU_1	80,31	1.596,01	1.906,91	68,30	2.237,99
UAU_2	970,13	333,30	0,00	0,00	1.439,98
UAU_3	32,41	283,61	325,70	148,36	679,92
UAU_4	730,70	106,50	0,00	0,00	468,47
UAU_5	762,68	474,66	327,82	119,67	776,25
UAU_6	153,13	353,47	282,58	0,05	600,54
UAU_7	150,84	164,81	0,00	0,00	953,20
UAU_8	135,68	165,73	0,00	0,00	907,39
UAU_9	393,13	322,33	997,78	213,90	1.216,12
UAU_10	223,60	709,97	1.257,43	0,00	644,61
UAU_11	271,01	228,17	436,00	0,00	733,03
UAU_12	169,99	143,80	0,00	0,00	1.236,61
UAU_13	146,07	127,98	0,00	0,00	1.054,60
UAU_14	272,08	352,03	630,86	91,04	705,52
UAU_15	12,93	219,91	0,00	0,00	775,69
UAU_16	63,17	460,33	0,00	0,00	621,42
UAU_17	59,18	256,90	0,00	0,00	777,24

UAU_18	95,31	358,88	0,00	0,00	577,05
UAU_19	131,37	123,57	365,44	0,00	666,06
UAU_20	163,28	231,78	0,00	0,00	682,98
UAU_21	96,74	470,40	345,49	9,48	520,86
UAU_22	177,10	556,01	311,80	0,00	1.308,40
UAU_23	204,22	511,72	324,83	0,00	1.334,62
UAU_24	232,04	483,38	316,71	0,00	1.324,31
UAU_25	201,04	514,69	322,61	2,45	1.312,28
UAU_26	594,43	1.227,37	2.891,90	97,64	1.654,90
UAU_27	798,33	1.470,07	4.504,94	481,83	0,00
TOTAL	7.320,92	12.247,41	15.548,80	1.232,74	25.210,05

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

La cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria contiene una serie de planos que evidencian de forma detallada la asignación de cargas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas con base en los resultados del ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial (Ver Planos 1 al 4 F_06_Asignacion_cargas_UAU_M).

9.3.1.7. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La exigencia de generación de Viviendas de Interés Prioritario – VIP y Vivienda de Interés Social – VIS para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se establece a continuación. El cálculo final de la exigencia dependerá de las unidades de viviendas y edificabilidad en usos residenciales efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 277. Exigencia de generación de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Polígono Z1_R_10

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades) *	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	33	1.494,27	19	954,67	172	12.493,77	224
UAU_2	19	837,80	11	535,26	96	7.004,91	126
UAU_3	8	352,58	5	225,26	41	2.948,00	53
UAU_4	11	481,09	6	307,36	55	4.022,43	72
UAU_5	16	740,98	9	473,40	85	6.195,39	111
UAU_6	8	372,96	5	238,28	43	3.118,37	56
UAU_7	9	408,68	5	261,10	47	3.416,99	61
UAU_8	9	385,01	5	245,98	44	3.219,10	58



Alcaldía de Medellín

UAU_9	25	1.108,53	14	708,23	127	9.268,57	166
UAU_10	22	1.004,36	13	641,67	116	8.397,56	151
UAU_11	12	528,26	7	337,50	61	4.416,87	79
UAU_12	11	512,92	7	327,70	59	4.288,62	77
UAU_13	10	438,80	6	280,34	50	3.668,83	66
UAU_14	16	714,48	9	456,47	82	5.973,81	107
UAU_15	6	286,13	4	182,80	33	2.392,33	43
UAU_16	6	291,02	4	185,93	33	2.433,21	44
UAU_17	7	316,08	4	201,94	36	2.642,81	47
UAU_18	6	283,00	4	180,81	33	2.366,20	42
UAU_19	10	467,89	6	298,93	54	3.912,12	70
UAU_20	8	338,92	4	216,54	39	2.833,79	51
UAU_21	10	431,13	6	275,44	50	3.604,71	65
UAU_22	16	732,54	9	468,01	84	6.124,85	110
UAU_23	17	752,12	10	480,52	86	6.288,53	113
UAU_24	17	756,88	10	483,56	87	6.328,37	114
UAU_25	17	745,05	10	476,00	86	6.229,43	112
UAU_26	45	2.028,23	26	1.295,81	233	16.958,24	304
UAU_27	52	2.348,12	30	1.500,19	270	19.632,93	352
TOTAL	426	19.157,83	245	12.239,72	2.203	160.180,74	2.874

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

9.3.1.8. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.1.7.7.1. CARGAS VARIABLES SEGUN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN PLAN PARCIAL Z1_R_10 – SAN PEDRO.

Las obligaciones urbanísticas en los Planes Parciales para los polígonos de tratamiento Renovación Urbana, se cumplirán acorde a lo establecido en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial. En este caso, las *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro*, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación; así como la forma establecida para cumplirlas, únicamente será variable para el caso de la obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero* teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- La obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero*, podrá variar en función del

aprovechamiento urbanístico efectivamente licenciado, garantizando el cumplimiento de la obligación mínima calculada en el presente Documento Técnico de Soporte para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

- Se podrá licenciar un aprovechamiento urbanístico que genere una obligación inferior a la mínima, pero en dicho caso se deberá pagar la obligación mínima.
- En todos los casos, el Curador Urbano, una vez identificado el aprovechamiento urbanístico final, deberá calcular la obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero, por cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación con base en el procedimiento descrito en el presente Documento Técnico de Soporte.
- En los casos específicos de que la licencia urbanística sea en modalidad de urbanismo y construcción por etapas, la primera etapa de desarrollo deberá pagar la obligación mínima. El resto de las etapas se podrán liquidar con base en los factores presentados en la tabla Factor para el cálculo de las cargas variables para cada plan parcial.

Con base en lo anterior, a continuación, se presentan los factores para la aplicación de la metodología para el cálculo de cargas variables definido en el presente Documento Técnico de Soporte. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponden al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público a cumplir en suelo* según el Modelo de Ocupación, con el 50% de la obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público*:

Tabla 278. Factor para el Cálculo de las Cargas Variables. Polígono Z1_R_10

UAU	Factor POT Vivienda (m ² habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para Índice de Construcción
UAU_1	5,11	7,00
UAU_2	3,00	7,00
UAU_3	5,26	7,00
UAU_4	1,64	7,00
UAU_5	2,63	7,00
UAU_6	4,32	7,00
UAU_7	4,44	7,00
UAU_8	4,48	7,00
UAU_9	3,85	7,00
UAU_10	3,69	7,00
UAU_11	4,09	7,00
UAU_12	4,60	7,00
UAU_13	4,59	7,00
UAU_14	3,61	7,00
UAU_15	5,17	7,00
UAU_16	4,03	7,00
UAU_17	4,68	7,00
UAU_18	3,85	7,00
UAU_19	4,25	7,00
UAU_20	3,82	7,00



Alcaldía de Medellín

UAU_21	3,84	7,00
UAU_22	4,23	7,00
UAU_23	4,22	7,00
UAU_24	4,15	7,00
UAU_25	4,20	7,00
UAU_26	4,19	7,00
UAU_27	3,59	7,00

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

A continuación, se presenta la obligación mínima para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos* tanto a cumplir en suelo, a compensar en dinero y a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas.

Tabla 279. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Polígono Z1_R_10

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
UAU_1	1906,91	165,54	2072,45
UAU_2	0,00	719,99	719,99
UAU_3	325,70	177,11	502,81
UAU_4	0,00	234,24	234,24
UAU_5	327,82	224,22	552,04
UAU_6	282,58	158,98	441,56
UAU_7	0,00	476,60	476,60
UAU_8	0,00	453,69	453,69
UAU_9	997,78	109,17	1106,95
UAU_10	1257,43	0,00	1257,43
UAU_11	436,00	148,52	584,51
UAU_12	0,00	618,31	618,31
UAU_13	0,00	527,30	527,30
UAU_14	630,86	37,33	668,19
UAU_15	0,00	387,85	387,85
UAU_16	0,00	310,71	310,71
UAU_17	0,00	388,62	388,62

UAU_18	0,00	288,53	288,53
UAU_19	365,44	150,31	515,75
UAU_20	0,00	341,49	341,49
UAU_21	345,49	87,68	433,17
UAU_22	311,80	498,30	810,10
UAU_23	324,83	504,89	829,73
UAU_24	316,71	503,80	820,51
UAU_25	322,61	494,84	817,44
UAU_26	2891,90	0,00	2891,90
UAU_27	4504,94	0,00	4504,94
TOTAL	15.548,80	8.008,01	23.556,81

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

9.3.1.8.1. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala de Plan Parcial específica para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación los máximos de edificabilidad (m²) en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, al tiempo que define las obligaciones urbanísticas correspondientes a los aprovechamientos asignados. Sin embargo, para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos e inmobiliarios al interior de los planes parciales de la Subzona 2, se permitirá la convertibilidad exclusivamente de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m²) a usos diferentes al residencial (m²). Lo anterior se deberá elaborar teniendo en cuenta los factores de convertibilidad para cada uno de los polígonos de tratamiento evidenciados en el presente Documento Técnico de Soporte.

- **METODOLOGIA PARA LA ASIGNACION DE CONVERTIBILIDAD DE USOS**

La edificabilidad máxima a convertir para el Plan Parcial se calculó siguiendo la metodología evidenciada definida en el presente Documento Técnico de Soporte, cuyos resultados se evidencian a continuación.

Tabla 280. Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z1_R_10

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad en uso residencial según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	30,00%	70,00%	5.842,85	13.633,31	9.099,87
UAU_2	30,00%	70,00%	3.289,75	7.676,08	5.088,22
UAU_3	30,00%	70,00%	1.385,00	3.231,67	2.140,84
UAU_4	30,00%	70,00%	1.759,91	4.106,45	3.050,98
UAU_5	30,00%	70,00%	2.767,37	6.457,21	4.642,40
UAU_6	30,00%	70,00%	1.442,88	3.366,71	2.286,74
UAU_7	40,00%	60,00%	1.889,75	2.834,63	2.197,01



Alcaldía de Medellín

UAU_8	40,00%	60,00%	1.785,42	2.678,13	2.064,66
UAU_9	40,00%	60,00%	4.853,62	7.280,42	6.231,72
UAU_10	30,00%	70,00%	3.213,36	7.497,84	6.830,24
UAU_11	30,00%	70,00%	1.950,80	4.551,86	3.331,84
UAU_12	30,00%	70,00%	1.768,36	4.126,18	3.360,89
UAU_13	30,00%	70,00%	1.512,39	3.528,90	2.875,58
UAU_14	30,00%	70,00%	2.330,74	5.438,40	4.814,01
UAU_15	30,00%	70,00%	1.007,13	2.349,98	1.854,13
UAU_16	30,00%	70,00%	1.020,04	2.380,09	1.890,12
UAU_17	30,00%	70,00%	1.103,37	2.574,52	2.057,47
UAU_18	30,00%	70,00%	980,06	2.286,80	1.849,94
UAU_19	30,00%	70,00%	1.554,06	3.626,13	3.124,89
UAU_20	30,00%	70,00%	1.160,71	2.708,33	2.228,53
UAU_21	30,00%	70,00%	1.451,65	3.387,19	2.859,63
UAU_22	30,00%	70,00%	2.483,72	5.795,34	4.841,68
UAU_23	30,00%	70,00%	2.555,42	5.962,65	4.965,75
UAU_24	30,00%	70,00%	2.566,94	5.989,53	5.001,88
UAU_25	30,00%	70,00%	2.524,87	5.891,36	4.925,62
UAU_26	30,00%	70,00%	7.307,55	17.050,94	12.974,73
UAU_27	30,00%	70,00%	8.240,37	19.227,53	15.240,88

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

El cálculo de la edificabilidad resultante por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación producto de la convertibilidad de usos se aplicará siguiendo las disposiciones incluidas en el Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte. En la siguiente tabla se evidencia la *Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)*, el factor de convertibilidad asignado al Plan Parcial y la *Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)*.

Tabla 281. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z1_R_10

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
UAU_1	9.099,87	0,78	7.052,40
UAU_2	5.088,22	0,78	3.943,37
UAU_3	2.140,84	0,78	1.659,15

UAU_4	3.050,98	0,78	2.364,51
UAU_5	4.642,40	0,78	3.597,86
UAU_6	2.286,74	0,78	1.772,22
UAU_7	2.197,01	0,78	1.702,68
UAU_8	2.064,66	0,78	1.600,11
UAU_9	6.231,72	0,78	4.829,58
UAU_10	6.830,24	0,78	5.293,44
UAU_11	3.331,84	0,78	2.582,18
UAU_12	3.360,89	0,78	2.604,69
UAU_13	2.875,58	0,78	2.228,58
UAU_14	4.814,01	0,78	3.730,86
UAU_15	1.854,13	0,78	1.436,95
UAU_16	1.890,12	0,78	1.464,84
UAU_17	2.057,47	0,78	1.594,54
UAU_18	1.849,94	0,78	1.433,71
UAU_19	3.124,89	0,78	2.421,79
UAU_20	2.228,53	0,78	1.727,11
UAU_21	2.859,63	0,78	2.216,21
UAU_22	4.841,68	0,78	3.752,30
UAU_23	4.965,75	0,78	3.848,46
UAU_24	5.001,88	0,78	3.876,45
UAU_25	4.925,62	0,78	3.817,35
UAU_26	12.974,73	0,78	10.055,42
UAU_27	15.240,88	0,78	11.811,68

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación, además de seguir los procedimientos y cálculos mostrados en el presente Documento Técnico de Soporte deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación no requiera convertir la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento mostrado.
- La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las obligaciones urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignadas a la Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.



Alcaldía de Medellín

Finalmente se aclara que en este plan parcial no se permite la convertibilidad de usos de otros usos al uso residencial.

9.3.1.8.2. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR VENTA DE DERECHOS

Para efectos de la aplicación de los aprovechamientos adicionales por concepto de la venta de derechos de construcción y desarrollo evidenciado en el Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 y en el *Mapa 29 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo*, protocolizado con el Plan de Ordenamiento Territorial, aplicarán las disposiciones incluidas en el Decreto Municipal 1812 de 2016.

En atención a la definición contenida en el Artículo 2 del citado Decreto, los derechos adicionales de construcción y desarrollo constituyen *“un derecho que concreta la posibilidad de desarrollar un predio con un aprovechamiento adicional, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlos en zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo”*.

A continuación, se referencia el aprovechamiento adicional y el pago del derecho adicional según la Tabla incluida en el Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2015. Adicionalmente se recalca que el Inciso 3 del Artículo 6 del Decreto 1812 de 2016 define que para los tratamientos de renovación urbana *“las proporciones mínimas y máximas de la intensidad de usos del suelo se calcularán sobre el área neta de intervención del plan parcial, respetando en todo caso, las proporciones de uso por polígono establecidas en el Acuerdo 48 de 2014”*.

Tabla 282. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z1_R_10 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014

Polígono de tratamiento	Aprovechamiento Adicional por venta de derechos			Pago del derecho adicional con relación al valor del m ² de suelo	
	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	Índice de Construcción (Sobre Área Neta)	Altura	M ² de suelo a pagar por habitante por vivienda	M ² de suelo a pagar por cada 1 m ² a construir
Z1 R 10	50	1,0	No Aplica	4,0	0,05

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

9.3.2. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_11 CHAGUALO.

9.3.2.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Área de Planificación de este instrumento de planificación complementaria cuenta con un Área Bruta de 203.160,79 m² (20,31 hectáreas), un Área Neta de 117.030,20 m², y está conformada por 292 predios. Estos últimos constituirán la estructura básica de planificación y gestión del Plan Parcial. A continuación, se presenta el plano que

espacializa esta información y que será protocolizado con el acto administrativo de adopción del proceso de revisión y ajuste del Macroproyecto Río Centro (Plano Z3_R_11_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas_M).

Gráfico 188 – Plano Topográfico y disposición de predios que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_11



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

A continuación, se presenta una tabla que contiene la identificación de los predios, mediante sus códigos CBML, y las respectivas Matrículas Inmobiliarias.



Alcaldía de Medellín

Tabla 283. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_11.

CBML	Matricula				
10040130001	5084146	10049990054	5082352	10049990016	5012821
10040210003	5001707	10040150001	88653	10040350019	5013676
10040170002	5023169	10040280016	5023734	10040330021	5236410
10040240023	108	10040240007	900095459	10040210013	331037
10040350011	900095500	10040210007	75328	10040180006	5365156
10040240026	443611	10040210010	37016	10049990026	5086763
10040260010	5038455	10040240020	900095447	10049990037	5038469
10040260002	5038463	10040080005	5082353	10040280036	5153962
10040150005	363761	10040190009	5000784	10040240033	5092410
10049990056	5085728	10040130006	431274	10040170029	5349230
10040350003	365113	10040250001	79412	10040200007	253364
10040350017	5109741	10040280004	5038445	10040170001	3284
10040260015	5038457	10040280035	5180485	10040240010	5125306
10040130007	42430	10040280014	5023736	10040250006	5117160
10040240034	5135820	10040250004	20301	10040260005	5038466
10040220006	5273564	10040350002	30332	10040350004	128126
10040170022	5293826	10049990027	5045484	10040170017	141276
10040280007	5043144	10049990030	27520	10040170004	5030398
10049990033	101047	10040190012	5369569	10040210014	5431770
10040280033	5178648	10040210004	35793	10040210006	291685
10040200011	117149	10040240015	900095441	10040260004	5038465
10040240012	105152	10040220009	154788	10040230008	5110899
10040230009	5110900	10049990003	70681	10040250011	5128349
10040200009	330827	10040220004	264992	10040280005	5094392
10040250005	19190	10040240008	900095442	10040240006	5117122
10040250012	375620	10040210009	48004	10040350009	5110752
10040240019	900095446	10040240016	900095445	10049990047	5049319
10049990020	5094826	10040260007	5049403	10040280041	5153961
10040280031	5118560	10040260008	5089359	10040140003	389432
10040180002	5104390	10049990022	5094827	10040220010	5031116
10040280037	5153963	10040140006	5241282	10040220002	113611
10040130002	5330307	10040280040	5109485	10040200010	5047355
10040230017	221545	10040260011	5038454	10040280042	5153960
10040240014	950095084	10040080010	5333617	10040220011	119792
10040200001	52212	10049990036	5079524	10040350014	5061815
10040350016	5003604	10040150003	9031	10040350008	408159
10040230011	5110902	10040230005	5105368	10040250003	388417
10040240011	60588	10040280038	5094142	10040240021	900095448
10040140005	5241283	10049990024	5094825	10040200002	272169
10040170010	146249	10049990058	5090579	10040210012	433254
10040170003	449317	10049990004	5110494	10040200004	5010522
		10049990015	252223	10040240018	900095444

10040240005	92981
10049990019	35379
10040280018	63465
10040280020	5118558
10040220008	360960
10040220001	151430
10040220005	5158365
10040200003	769
10040240024	5043341
10040130005	94184
10040140001	389435
10049990040	5038467
10049990039	5028833
10040280027	5118551
10040230018	5262573
10049990043	5049315
10040170028	5325310
10049990051	5094140
10049990007	5098700
10040260001	5126064
10040150004	206504
10040170023	5090878
10049990046	5049316
10049990002	5079895
10049990055	5090460
10040260009	5038456
10040150006	104908
10040230015	5105371
10040230004	5105367
10040360003	109030
10040220012	471410
10040240017	900095443
10040240004	97049
10040240039	5248230
10040260013	5038452
10040140002	389433
10040240009	5135821
10040200008	87961
10040250018	5328949
10040280013	5023737
10049990006	5079733
10040180005	5365155
10040120009	5086971
10040240025	228237
10040240028	254831
10040240022	52586
10040280028	5118548
10040280029	5118549
10040280044	5221843
10040120015	406718

10040280030	5118550
10040210011	138642
10040170019	5403244
10040350010	97423
10040280015	5023735
10040220013	181732
10040240035	5125313
10040360004	5078048
10040350006	75264
10040230010	5110901
10040350005	5069846
10040250010	5010964
10040360005	5178105
10040350015	5229463
10049990009	92905
10049990010	276281
10040240037	5117121
10040240032	5117119
10040350018	5013677
10049990041	5049317
10040120005	5090459
10040360001	207252
10040260016	5079275
10040130009	5257038
10049990028	46946
10049990032	15599
10040180007	800017403
10049990038	5051030
10040230006	5105369
10049990025	5074330
10040220003	193029
10040360002	278009
10040150002	29158
10049990035	5051029
10040260003	5038464
10040130008	5215243
10040250002	108422
10040200006	246051
10040220014	132254
10040240013	105247
10040210015	5115472
10049990005	5094829
10040080009	5333618
10040120002	5082365
10049990053	5117159
10040180003	5086972
10040280026	5118552
10049990023	5003605
10049990031	252222
10049990029	451853

10049990034	960037879
10040280039	5094141
10040230003	5105372
10049990045	800017402
10040280003	5038444
10040130004	5023010
10040280012	5023738
10049990021	5013675
10040170012	17970
10040170014	5087631
10040170013	55936
10040170015	5177305
10040170016	5004352
10040170020	273729
10040170021	127010
10040260006	5204122
10040160006	125820
10040160003	385536
10040160005	5311252
10040160010	66589
10040160018	5358904
10040160001	960016575
10040160004	259522
10040160014	74749
10040160009	950095105
10040160012	136827
10040160002	5043353
10040160008	5093208
10040160011	5024570
10040160013	228368
10040160015	141736
10040240031	5241289
10040240041	5248232
10040240040	5251250
10049990050	5081264
10040170018	5012659
10040310018	5153651
10040210008	104917
10040170011	359065
10040210005	45199
10040230007	5110905
10040120006	59821
10040280021	5118557
10040280009	5038446
10040210002	420895
10040350013	47638
10040240027	477090
10040120010	252555
10040230016	205911
10040210001	58061



Alcaldía de Medellín

10040220007	900095479
10040350012	394958
10049990049	5090458
10040260012	5038453
10040160007	5093210
10040280008	5094391

10040240036	5117120
10049990060	5086969
10040350007	48
10040260014	5104584
10040200005	5034439
10040230001	205931

10040280006	5038450
10040240029	98772
10049990064	ND
10049990062	ND
10040240042	ND

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.



9.3.2.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

Desde la Estructura Ecológica principal

Objetivo 1. Generación de un Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro que permita la conectividad biótica desde la Universidad de Antioquia y el corredor del Río Aburrá al interior del Plan Parcial, complementándose con las apuestas de generación de zonas verdes y antejardines incluidos en la reconfiguración de las secciones viales.

- Estrategia 1A. Constitución de las zonas verdes y antejardines, incluidos en las secciones viales, como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.
- Estrategia 1B. Inclusión de árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como la continuidad de las áreas verdes en el Plan Parcial.
- Estrategia 1C. Concreción de una red de espacio verdes urbanos que articulan piezas importantes en el área de planificación de la Subzona.
- Estrategia 1D. Consolidación de las áreas de retiro de la quebrada El Chagualo como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado y áreas libres privadas, según el caso.

Objetivo 2. Aportar a la protección de las áreas de recarga de acuífero mediante la liberación de áreas construidas e impermeables que permitan la percolación del agua en el subsuelo.

- Estrategia 2A. Recuperación de la cobertura vegetal de la quebrada El Chagualo.
- Estrategia 2B. Generación de Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro, principalmente de tipología de Ecoparque de Quebrada con otros cuerpos de agua, con predominio de elementos naturales.

Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro

Objetivo 3. Generar Espacios Públicos asociados a los ejes viales estructurantes de la Subzona 2, especialmente sobre la Avenida del Ferrocarril, el Corredor del río Medellín-Aburrá y la Calle Barranquilla, permitiendo la integración del Área de Planificación con el proyecto Parques del Río Medellín y los demás instrumentos de planificación complementaria incluidos en el Macroproyecto RíoCentro.

- Estrategia 3A. Articulación longitudinal del barrio El Chagualo con la Universidad de Antioquia, Parque Norte, Jardín Botánico y Plaza Minorista mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 55 (Avenida del Ferrocarril).
- Estrategia 3B. Articulación transversal del barrio El Chagualo con el costado occidental del río Medellín-Aburrá, el Hospital San Vicente y la Estación Ruta N – UdeA de Metroplús mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Calle 67 (Barranquilla).
- Estrategia 3C. Inclusión de una franja de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro sobre el frente de la Avenida Regional que complemente las intenciones del proyecto Parques del Río Medellín en lo referido a la generación de espacios públicos.

Objetivo 4. Generar Espacios Públicos asociados a ejes viales de orden local, especialmente sobre la Carrera Faciolince y la Calle Belalcázar, permitiendo la integración de las dinámicas barriales con los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.



Alcaldía de Medellín

- Estrategia 4A. Articulación longitudinal del plan Parcial con la Universidad de Antioquia mediante la localización de un eje de espacio público local sobre la Carrera 56 (Faciolince).
- Estrategia 4B. Articulación transversal del Plan Parcial con el proyecto Parques del Río Medellín, la Avenida del Ferrocarril y la Estación Chagualo del Sistema Metroplus mediante la localización de un eje de espacio público local sobre las Calles 62 (Belalcázar) y 64 (Urabá).

Objetivo 5. Generar Espacios Públicos de escala local asociados a los elementos del Subsistema existentes en el Plan Parcial.

- Estrategia 5A. Ampliación de los espacios públicos existentes al interior del Plan Parcial (Plazoleta Metroplús frente a la Estación Chagualo y parque localizado en la manzana identificada con el COBAMA 1004018).
- Estrategia 5B. Complementar las relaciones formales y funcionales existentes en los espacios públicos generados en las actuaciones urbanísticas de los planes parciales Torres de la Fuente y Paseo Sevilla.

Objetivo 6. Generar Espacios Públicos asociados a los predios incluidos en el Subsistema de Equipamiento existente, específicamente en las áreas aledañas al Colegio San Antonio María Claret.

- Estrategia 6A. Articulación transversal y longitudinal del equipamiento con los ejes de espacio público de orden general y local definidos para el Plan Parcial.

Objetivo 7. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas derivadas de los aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial.

- Estrategia 7A. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.
- Estrategia 7B. Aporte a la concreción del proyecto Parques del Río mediante la compensación en dinero de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas asignadas al Plan Parcial.

Desde el Subsistema de Equipamientos

Objetivo 8. Propender por la localización en sitio de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, aportando a la consolidación de equipamientos de orden local que complementen los equipamientos existentes en la Subzona.

- Estrategia 8A. Construcción de equipamientos en los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro proyectados por el Plan Parcial.

Desde el Subsistema de Movilidad

Objetivo 9. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en el Plan Parcial, mediante la integración de los diversos modos de transporte y propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad.

- Estrategia 9A. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.
- Estrategia 9B. Inclusión de zonas verdes, cuando sea posible, sobre las Franjas de Amoblamiento.
- Estrategia 9C. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado, cuando sea posible.
- Estrategia 9D. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías, cuando sea posible.

Objetivo 10. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

Estrategia 10A. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

Desde el Subsistema de Servicios Públicos

Objetivo 11. Construir y ampliar las redes de servicios públicos existentes para garantizar la prestación de servicios públicos a los nuevos desarrollos propuestos para el Área de Planificación del Plan Parcial.

- Estrategia 11A. Inclusión de un diseño conceptual de redes de servicios públicos acorde con las intenciones de localización de usos y actividades.

1.1.1.2. Objetivos y estrategias desde el Sistema de Ocupación

Desde las centralidades Urbanas

Objetivo 12. Propiciar el establecimiento de espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios principalmente sobre los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

- Estrategia 12A. Consolidación de las dinámicas comerciales y de servicios particulares del sector, e inclusión de usos asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

Desde los usos del suelo

Objetivo 13. Consolidar el barrio el Chagualo como un área de alta mixtura de usos y actividades, albergando usos residenciales, inherentes a los procesos de redensificación asociados a la Renovación Urbana, y usos comerciales y de servicio asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

- Estrategia 13A. Definición de densidad habitacional base acorde con las características actuales y potenciales del territorio en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General.
- Estrategia 13B. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el Área de Planificación del Plan Parcial.

Objetivo 14. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.



Alcaldía de Medellín

- Estrategia 14A. Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

Desde el Subsistema habitacional

Objetivo 15. Propender por un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones, características y vivencias de los moradores actuales.

- Estrategia 15A. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio El Chagualo.
- Estrategia 15B. Conservación de las dinámicas urbanas y la vida de barrio que actualmente caracterizan el sector, mediante la propuesta de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación de reducida superficie que permitan desarrollos inmobiliarios de escala pequeña y mediana.

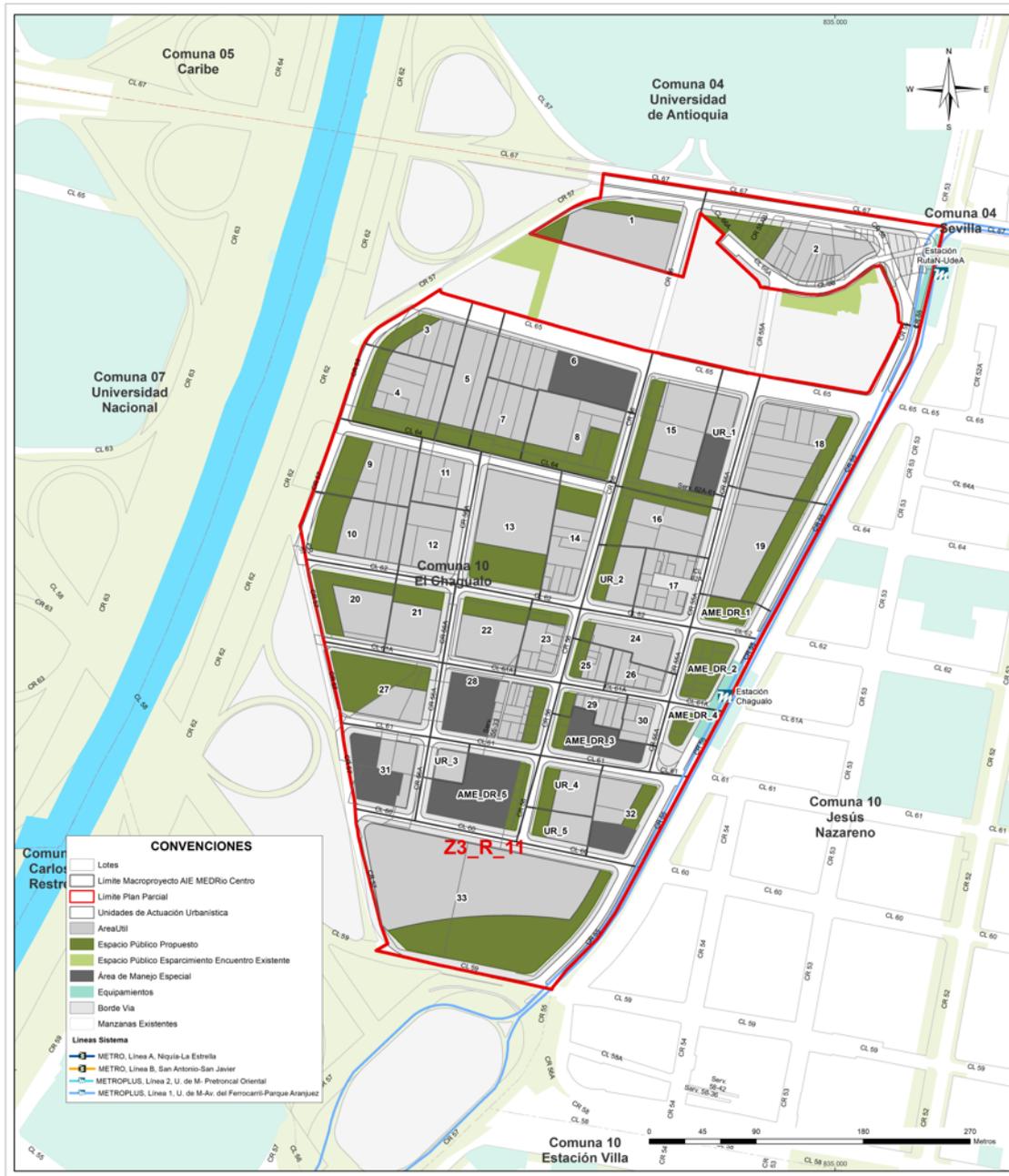
Objetivo 16. Establecer mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de generación de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritaria - VIP.

9.3.2.3. **MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento Urbanístico, definido para el Plan Parcial El Chagualo corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con el Decreto de aprobación del proceso de revisión y ajuste del Plan Parcial (Plano *Z3_R_11_MRC_S2_F_03_Planteamiento_urbanistico_M*), y cuenta con los siguientes objetivos y estrategias tanto para el Sistema Público y Colectivo como para el Sistema de Ocupación.

El Plan Parcial cuenta con el objetivo general de articular al polígono de tratamiento urbanístico con el proceso de renovación urbana definido para la Subzona 2 (Distrito Medellíninnovation) del Macroproyecto RíoCentro, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo y del Sistema de Ocupación que favorece la inclusión de nuevos Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro; la articulación formal y funcional del barrio con el Corredor Metropolitano y de Servicios, la Universidad de Antioquia y el corredor de la Avenida del Ferrocarril; así como ; y la densificación, con usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios que aporten a la concreción de un Distrito de Innovación para la ciudad de Medellín.

Gráfico 189 – Modelo de Ocupación del Plan Parcial. Polígono Z3_R_11



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

9.3.2.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Teniendo en cuenta los resultados del diagnóstico urbanístico evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte, a continuación, se presenta el listado de predios identificados como Áreas de Manejo Especial. La normativa urbanística aplicable a cada una de las tipologías del presente Documento Técnico de Soporte.



Alcaldía de Medellín

Estas se espacializan en la cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria (Plano Z3_R_11_MRC_S2_F_04_AME_M)

Tabla 284. Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_11

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m ²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
1	10040280018	2,400,53	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_6
2	10040240013	1,107,83	AME Edificación Consolidada	UR_1
3	10040170028	1.987,16	AME Edificación Consolidada	UAU_28
4	10040160001	1.727,30	AME Equipamiento	AME DR_3
5	10040120009	604,81	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_31
6	10040120006	80,19	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_31
7	10040120005	1.020,93	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_31
8	10040130002	3.260,06	AME Edificación Consolidada	AME DR_5
9	10040140001	800,82	AME Edificación Consolidada	UAU_32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

Gráfico 190 – Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_11



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

9.3.2.5. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las 33 Unidades de Actuación Urbanística que componen el Área de Intervención del presente Plan Parcial se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma siempre que cumplan con las obligaciones urbanísticas definidas para cada una de ellas por el *Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial*, y posean adecuada accesibilidad y viabilidad de conexión a servicios públicos domiciliarios, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados del Plan Parcial (Planos 7, 8 y 9). De esta manera, los propietarios podrán acometer su



Alcaldía de Medellín

desarrollo, pudiendo tramitar las respectivas licencias urbanísticas ya sea para una o varias Unidades de Actuación Urbanística.

Cabe anotar que el Artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 define el concepto de Unidad de Actuación Urbanística como “*el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial 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 [...]*”.

Las Unidades de Actuación Urbanística evidenciadas en el presente Documento Técnico de Soporte se entenderán como *Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística*, en los términos del Decreto 1077 de 2015, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 048 de 2014. En principio todas las Unidades evidenciadas se entenderán como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo aquellas que cumplan con las características para ser entendidas como *Unidades de Gestión*, según lo definido en el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, podrán hacerlo cumpliendo las determinaciones incluidas en el citado Decreto.

A continuación, se presenta una tabla que contiene la identificación de los predios, mediante sus códigos CBML, incluidos en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística. Posteriormente se evidenciará un plano que espacializa esta información y que será protocolizado con el acto administrativo de adopción del proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro (Plano Z3_R_11_MRC_S2_F_05_UAU_M).

Tabla 285. Identificación de predios por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.

CODIGO_UAU	CBML			
1	10040310018		10040350011	10040360005
			10040350012	10049990002
CODIGO_UAU	CBML		10040350013	10049990003
2	10040330021		10040350014	10049990004
	10040350002		10040350015	10049990005
	10040350003		10040350016	10049990009
	10040350004		10040350017	10049990010
	10040350005		10040350018	10049990015
	10040350006		10040350019	10049990016
	10040350007		10040360001	10049990019
	10040350008		10040360002	10049990020
	10040350009		10040360003	10049990021
	10040350010		10040360004	10049990022

	10049990023
	10049990024
	10049990025
	10049990026
	10049990027
	10049990028
	10049990029
	10049990030
	10049990031
	10049990032
	10049990033
	10049990034
CODIGO_UAU	CBML
3	10040280012
	10040280013
	10040280014
	10040280015
	10040280016
	10040280040
CODIGO_UAU	CBML
4	10040280003
	10040280004
	10040280005
	10040280006
	10040280007
	10040280008
	10040280009
	10049990040
CODIGO_UAU	CBML
5	10040280038
	10040280039
	10049990051
CODIGO_UAU	CBML
6	10040280018
	10040280028
	10040280029
	10040280030
	10040280041
	10040280042
CODIGO_UAU	CBML
7	10040280026
	10040280027
	10040280036

	10040280037
CODIGO_UAU	CBML
8	10040280020
	10040280021
	10040280031
	10040280033
	10040280035
	10040280044
	10049990007
CODIGO_UAU	CBML
9	10040260007
	10040260008
	10040260009
	10040260010
	10040260011
10049990035	
CODIGO_UAU	CBML
10	10040260003
	10040260004
	10040260005
	10040260006
	10049990064
CODIGO_UAU	CBML
11	10040260012
	10040260013
	10040260014
	10040260015
	10049990038
CODIGO_UAU	CBML
12	10040260001
	10040260002
	10040260016
	10049990037
CODIGO_UAU	CBML
13	10040250006
	10049990039
	10049990053
CODIGO_UAU	CBML
14	10040250001
	10040250002
	10040250003
	10040250004
	10040250005

	10040250010
	10040250011
	10040250012
	10040250018
	10049990006
CODIGO_UAU	CBML
15	10040240007
	10040240008
	10040240009
	10040240010
	10040240011
	10040240014
	10040240015
	10040240016
	10040240017
	10040240018
	10040240019
	10040240020
	10040240034
10040240035	
10049990036	
CODIGO_UAU	CBML
16	10040240006
	10040240032
	10040240033
	10040240036
	10040240037
CODIGO_UAU	CBML
17	10040240004
	10040240021
	10040240022
	10040240023
	10040240024
	10040240025
	10040240026
	10040240027
	10040240028
	10040240029
	10040240031
10040240039	
10040240040	
10040240041	
10040240042	





Alcaldía de Medellín

CODIGO_UAU	CBML	
18	10040230003	
	10040230004	
	10040230005	
	10040230006	
	10040230007	
	10040230008	
	10040230009	
	10040230010	
	10040230011	
	10040230015	
	10040230018	
	10049990033	
	CODIGO_UAU	CBML
	19	10040230016
10040230017		
CODIGO_UAU	CBML	
20	10040190012	
	10049990043	
	10049990046	
	10049990047	
	10049990062	
CODIGO_UAU	CBML	
21	10040190009	
	10049990041	
CODIGO_UAU	CBML	
22	10040200004	
	10040200011	
CODIGO_UAU	CBML	
23	10040200001	
	10040200002	
	10040200003	
	10040200005	
	10040200006	
	10040200007	
	10040200008	
	10040200009	
	10040200010	
	CODIGO_UAU	CBML

24	10040210012
	10040210013
CODIGO_UAU	CBML
25	10040210006
	10040210007
	10040210008
	10040210009
	10040210010
	10040210011
	10040210015
CODIGO_UAU	CBML
26	10040210001
	10040210002
	10040210003
	10040210004
	10040210005
	10040210014
CODIGO_UAU	CBML
27	10040180002
	10040180003
	10040180005
	10040180006
	10040180007
	10049990056
CODIGO_UAU	CBML
28	10040170001
	10040170002
	10040170003
	10040170004
	10040170010
	10040170011
	10040170012
	10040170013
	10040170014
	10040170015
	10040170016
	10040170017
10040170018	
10040170019	

	10040170020
	10040170021
	10040170022
	10040170023
	10040170028
	10040170029
	10049990045
CODIGO_UAU	CBML
29	10040160005
	10040160006
	10040160007
	10040160008
	10040160009
	10040160010
	10040160011
	10040160012

CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_1	10040230001
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_2	10040220001
	10040220002
	10040220003
	10040220004
	10040220005
	10040220006
	10040220007
	10040220008
	10040220009
	10040220010
	10040220011
	10040220012
10040220013	
10040220014	
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_3	10040160001
	10040160002
	10040160003

	10040160004
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_4	10040150001
	10040150002
	10040150003
	10040150004
	10040150005
	10040150006
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_5	10040130001
	10040130002
	10040130004
	10040130005
	10040130006
	10040130007
	10040130008
	10049990058
CODIGO_UAU	CBML

UR_1	10040240012
	10040240013
CODIGO_UAU	CBML
UR_2	10040240005
CODIGO_UAU	CBML
UR_3	10040130009
CODIGO_UAU	CBML
UR_4	10040140003
CODIGO_UAU	CBML
UR_5	10040140002
CODIGO_UAU	CBML
30	10040160013
	10040160014
	10040160015
	10040160018
CODIGO_UAU	CBML
31	10040120002
	10040120005

	10040120006
	10040120009
	10040120010
	10040120015
	10049990049
	10049990050
	10049990054
	10049990055
	10049990060
CODIGO_UAU	CBML
32	10040140001
	10040140005
	10040140006
CODIGO_UAU	CBML
33	10040080005
	10040080009
	10040080010

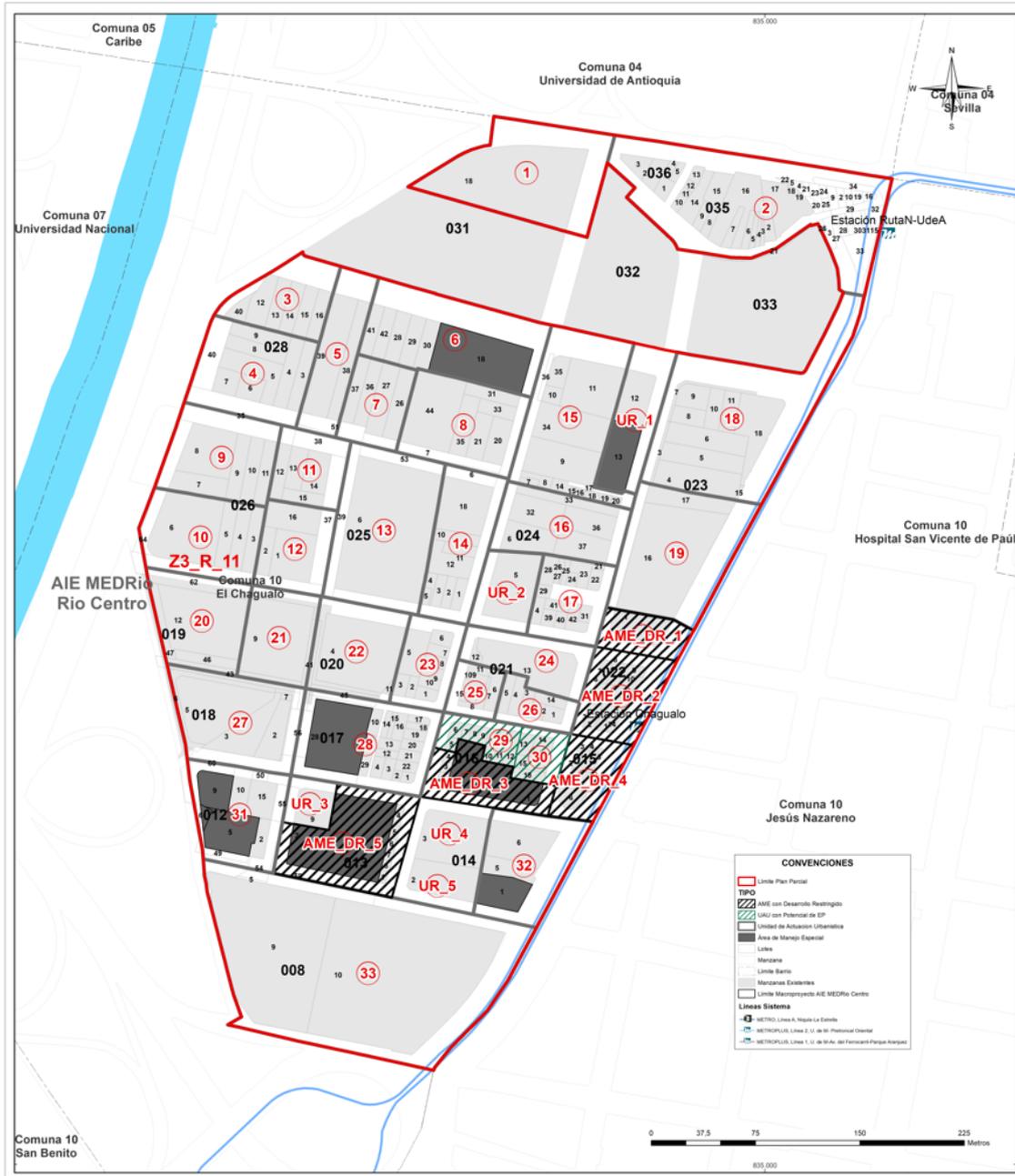
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2023.



Alcaldía de Medellín

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

Gráfico 191 – Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11



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

Las Unidades de Actuación Urbanística están conformadas por suelos tanto de propiedad pública como privada, debido a que técnicamente se decidió delimitarlas por el eje de vía existente, protocolizado como Malla Vial en la cartografía catastral vigente. Lo anterior, con el objetivo de cuantificar de manera precisa las áreas para la adecuación de vías, espacio público y andenes necesarias para consolidar el Planteamiento Urbanístico propuesto. Adicionalmente, se recalca que en atención a lo definido en el Literal B del Numeral 4 del Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014, se entenderá por Área Neta “al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial”. La presente Tabla evidencia la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Tabla 286. Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
UAU_1	7.340,09	0,00	0,00	0,00	2.438,54	4.901,55	4.901,55
UAU_2	12.523,63	0,00	0,00	0,00	7.710,24	4.813,39	4.813,39
UAU_3	3.334,74	0,00	0,00	0,00	1.053,29	2.281,45	2.281,45
UAU_4	5.264,43	0,00	0,00	0,00	1.823,43	3.441,00	3.441,00
UAU_5	3.490,07	0,00	0,00	0,00	915,88	2.574,19	2.574,19
UAU_6	7.147,73	2.400,53	0,00	0,00	2.778,56	1.968,64	1.968,64
UAU_7	2.762,35	0,00	0,00	0,00	448,75	2.313,60	2.313,60
UAU_8	5.199,63	0,00	0,00	0,00	1.072,92	4.126,71	4.126,71
UAU_9	4.802,39	0,00	0,00	0,00	1.459,17	3.343,22	3.343,22
UAU_10	4.829,70	0,00	0,00	0,00	1.086,66	3.743,04	3.743,04
UAU_11	2.709,25	0,00	0,00	0,00	1.105,28	1.603,97	1.603,97
UAU_12	3.208,14	0,00	0,00	0,00	1.019,72	2.188,42	2.188,42
UAU_13	7.941,02	0,00	0,00	0,00	1.888,92	6.052,10	6.052,10
UAU_14	4.547,57	0,00	0,00	0,00	1.443,37	3.104,20	3.104,20
UAU_15	7.473,33	0,00	0,00	112,95	2.165,88	5.194,50	5.307,45
UAU_16	4.232,63	0,00	0,00	0,00	758,91	3.473,72	3.473,72
UAU_17	3.129,23	0,00	0,00	360,87	1.270,03	1.498,33	1.859,20
UAU_18	11.037,92	0,00	0,00	0,00	5.416,57	5.621,35	5.621,35
UAU_19	7.300,56	0,00	0,00	0,00	2.364,88	4.935,68	4.935,68
UAU_20	4.312,98	0,00	0,00	0,00	382,28	3.930,70	3.930,70
UAU_21	3.385,59	0,00	0,00	0,00	266,88	3.118,71	3.118,71
UAU_22	4.241,71	0,00	0,00	0,00	715,03	3.526,68	3.526,68
UAU_23	2.669,07	0,00	0,00	0,00	987,77	1.681,30	1.681,30
UAU_24	3.085,02	0,00	0,00	0,00	1.193,89	1.891,13	1.891,13
UAU_25	1.371,78	0,00	0,00	0,00	499,02	872,76	872,76
UAU_26	1.621,83	0,00	0,00	0,00	495,10	1.126,73	1.126,73
UAU_27	5.685,47	0,00	2.065,36	0,00	1.084,11	2.536,00	2.536,00
UAU_28	6.183,82	1.987,16	0,00	93,71	2.124,00	1.978,95	2.072,66
UAU_29	1.477,38	0,00	0,00	0,00	477,32	1.000,06	1.000,06



Alcaldía de Medellín

UAU_30	1.322,12	0,00	0,00	0,00	507,48	814,64	814,64
UAU_31	4.502,28	1.705,93	0,00	0,00	1.684,25	1.112,10	1.112,10
UAU_32	4.787,95	800,82	0,00	0,00	2.258,40	1.728,73	1.728,73
UAU_33	22.871,68	0,00	0,00	0,00	5.028,12	17.843,56	17.843,56
UR_1	3.349,39	1.107,84	0,00	0,00	1.395,02	846,53	846,53
UR_2	2.388,83	0,00	0,00	0,00	746,76	1.642,07	1.642,07
UR_3	1.174,17	0,00	0,00	0,00	472,06	702,11	702,11
UR_4	2.450,60	0,00	0,00	0,00	709,66	1.740,94	1.740,94
UR_5	1.868,73	0,00	0,00	0,00	678,82	1.189,91	1.189,91
AME_DR_1	1.790,32	840,76	0,00	0,00	949,56	0,00	0,00
AME_DR_2	3.451,50	1.436,54	0,00	0,00	2.014,96	0,00	0,00
AME_DR_3	2.984,37	1.952,51	0,00	0,00	1.031,86	0,00	0,00
AME_DR_4	2.385,06	450,19	265,38	0,00	1.669,49	0,00	0,00
AME_DR_5	5.524,73	3.620,75	0,00	0,00	1.903,98	0,00	0,00
TOTAL	203.160,79	16.303,03	2.330,74	567,53	67.496,82	116.462,67	117.030,20

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

8.2.2.7. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE REACTIVACION URBANISTICA

Según lo evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte, al interior del Área de Planificación de los Planes Parciales de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro se delimitaron Unidades de Reactivación, que debido a sus condiciones actuales, localización en el Plan Parcial y posibilidad de contar con un desarrollo autónomo, contarán con condicionantes para su licenciamiento diferenciales a las de las Unidades de Actuación Urbanística, tal como se referencia en el capítulo 10.1.1.3.1 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REACTIVACION - UR

No se requerirá adelantar el procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en los términos del Artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Al interior del Plan Parcial El Chagualo se identificaron cinco Unidades de Reactivación. En la siguiente Tabla se evidencia la conformación catastral de estas, referenciando los códigos CBML y la superficie de los predios según la información catastral base utilizada en el proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro. Cabe anotar que la delimitación de la Unidad de Reactivación 1 (UR_1) cuenta en su interior con un Área de Manejo especial, cuya normativa aplicable será la definida para la Tipología de Área de Manejo Especial que le sea asignada, mientras que el predio que no corresponde al Área de Manejo Especial le aplicará la normativa urbanística definida por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial.

Tabla 287. Identificación de Unidades de Reactivación. Polígono Z3_R_11

UNIDAD DE REACTIVACIÓN	Código CBML	Superficie del predio (m ²)
UR 1	10040240012	846,53
UR 2	10040240005	1.642,08
UR 3	10040130009	702,03
UR 4	10040140003	1.740,73
UR 5	10040140002	1.189,90
TOTAL		6.121,27

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

8.2.2.8. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

En este apartado se evidencia el ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios para el Plan Parcial, aplicando la metodología y generalidades evidenciadas en el presente Documento Técnico de Soporte.

8.2.2.8.1. BENEFICIOS ASUMIDOS PARA EL PLAN PARCIAL

Se identifican como Aprovechamientos Urbanísticos del Plan Parcial los asignados por el Sistema de Reparto a Escala General de la Subzona 2, evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte. Estos se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 288. Aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial El Chagualo por el Sistema de Reparto a Escala General

Aprovechamiento urbanístico	
Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	425
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	19.137,51
Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	245
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	12.226,74
Unidades de Vivienda No VIS	2.201
Edificabilidad en Vivienda No Vis (m ²)	160.010,82
Unidades de vivienda totales	2.871
Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	191.375,06
Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m ²)	278.057,45

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

Nota: La superficie por unidad de vivienda (m²) para cada tipología una de las tipologías responde a un escenario planteado para la formulación del presente Plan Parcial. Será decisión del desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación definir el tamaño de cada unidad de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial. 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.

- **SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU- Y UNIDADES DE REACTIVACION - UR**

Los criterios para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se fundamentan en lo establecido en el presente Documento Técnico de Soporte. En la siguiente Tabla se evidencian dichos Aprovechamientos Urbanísticos expresados en Índice de Construcción (I.C); en



Alcaldía de Medellín

edificabilidad en usos residenciales y en usos diferentes al residencial; así como el porcentaje de distribución de intensidad de usos.

Tabla 289. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m2)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m2)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	4.901,55	3,87	18.950,57	6.632,70	12.317,87
UAU_2	4.813,39	3,86	18.565,41	6.497,89	12.067,52
UAU_3	2.281,45	3,86	8.797,69	3.079,19	5.718,50
UAU_4	3.441,00	3,86	13.273,44	4.645,70	8.627,74
UAU_5	2.574,19	3,86	9.929,77	5.205,42	4.724,36
UAU_6	1.968,64	3,86	7.593,95	3.980,92	3.613,02
UAU_7	2.313,60	3,86	8.924,55	4.678,46	4.246,10
UAU_8	4.126,71	3,86	15.918,54	8.344,87	7.573,67
UAU_9	3.343,22	3,86	12.896,23	4.513,68	8.382,55
UAU_10	3.743,04	3,86	14.438,52	5.053,48	9.385,04
UAU_11	1.603,97	3,86	6.187,17	3.243,46	2.943,71
UAU_12	2.188,42	3,86	8.441,66	4.425,31	4.016,35
UAU_13	6.052,10	3,86	23.345,65	12.238,33	11.107,32
UAU_14	3.104,20	3,86	11.974,26	6.277,19	5.697,08
UAU_15	5.307,45	3,94	20.911,90	10.962,50	9.949,40
UAU_16	3.473,72	3,86	13.399,62	7.024,39	6.375,23
UAU_17	1.859,20	4,61	8.563,73	4.489,31	4.074,42
UAU_18	5.621,35	4,69	26.351,11	0,00	26.351,11
UAU_19	4.935,68	4,92	24.272,29	0,00	24.272,29
UAU_20	3.930,70	4,00	15.724,42	5.503,55	10.220,87
UAU_21	3.118,71	4,20	13.098,58	6.866,58	6.232,00
UAU_22	3.526,68	4,00	14.108,17	7.395,83	6.712,34
UAU_23	1.681,30	3,86	6.485,51	3.399,85	3.085,65
UAU_24	1.891,13	3,86	7.294,89	3.824,15	3.470,74
UAU_25	872,76	3,86	3.366,61	1.764,85	1.601,75
UAU_26	1.126,73	3,86	4.346,31	2.278,44	2.067,87
UAU_27	2.536,00	4,80	12.172,80	4.260,48	7.912,32
UAU_28	2.072,66	3,80	7.881,60	4.131,72	3.749,88
UAU_29	1.000,06	3,85	3.855,10	2.020,93	1.834,17
UAU_30	814,64	3,85	3.138,30	1.645,17	1.493,13
UAU_31	1.112,10	3,86	4.289,57	1.501,35	2.788,22
UAU_32	1.728,73	4,92	8.501,39	0,00	8.501,39
UAU_33	17.843,56	3,86	68.823,26	23.934,77	44.888,49
UR_1	846,53	3,86	3.265,09	2.957,94	307,14

UR_2	1.642,07	3,86	6.333,55	5.795,60	537,95
UR_3	702,11	3,86	2.707,74	2.436,97	270,77
UR_4	1.740,94	3,86	6.714,06	6.131,90	582,16
UR_5	1.189,91	3,86	4.589,50	4.232,17	357,33
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	117.030,20		469.432,51	191.375,06	278.057,45

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

La asignación de Aprovechamientos Urbanísticos en lo referido a la edificabilidad y unidades de vivienda en sus diversas tipologías (Vivienda de Interés Prioritario – VIP, Vivienda de Interés Social – VIS y vivienda No Vis), así como el supuesto de localización de comercio en primer piso para cada una de las Unidad de Actuación Urbanística se presenta a continuación:

Tabla 290. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11.

Unidad de Actuación Urbanística	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Unidades de Vivienda No VIS	Edificabilidad en Vivienda No Vis (m2)	Unidades de vivienda a totales	Comercio en primer nivel (m2)
UAU_1	15	663,27	8	423,76	76	5.545,67	99	1.677,98
UAU_2	14	649,79	8	415,14	75	5.432,96	97	1.378,96
UAU_3	7	307,92	4	196,73	35	2.574,54	46	703,96
UAU_4	10	464,57	6	296,81	53	3.884,32	70	1.399,90
UAU_5	12	520,54	7	332,57	60	4.352,31	78	1.211,05
UAU_6	9	398,09	5	254,34	46	3.328,49	60	931,70
UAU_7	10	467,85	6	298,90	54	3.911,71	70	1.026,29
UAU_8	19	834,49	11	533,14	96	6.977,24	125	1.423,20
UAU_9	10	451,37	6	288,37	52	3.773,94	68	1.087,69
UAU_10	11	505,35	6	322,86	58	4.225,27	76	1.267,57
UAU_11	7	324,35	4	207,22	37	2.711,89	49	794,92
UAU_12	10	442,53	6	282,73	51	3.700,05	66	1.078,53
UAU_13	27	1.223,83	16	781,89	141	10.232,61	184	1.923,58
UAU_14	14	627,72	8	401,04	72	5.248,43	94	1.089,04
UAU_15	24	1.096,25	14	700,38	126	9.165,87	164	1.840,20
UAU_16	16	702,44	9	448,78	81	5.873,17	105	1.227,98
UAU_17	10	448,93	6	286,82	52	3.753,56	67	886,80
UAU_18	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2.098,69
UAU_19	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1.681,41
UAU_20	12	550,35	7	351,62	63	4.601,58	83	905,30
UAU_21	15	686,66	9	438,70	79	5.741,22	103	763,10



Alcaldía de Medellín

UAU_22	16	739,58	9	472,51	85	6.183,74	111	965,97
UAU_23	8	339,99	4	217,21	39	2.842,66	51	650,61
UAU_24	8	382,42	5	244,32	44	3.197,42	57	777,57
UAU_25	4	176,49	2	112,75	20	1.475,61	26	314,84
UAU_26	5	227,84	3	145,57	26	1.905,03	34	528,46
UAU_27	9	426,05	5	272,20	49	3.562,23	64	621,80
UAU_28	9	413,17	5	263,97	48	3.454,57	62	653,67
UAU_29	4	202,09	3	129,12	23	1.689,73	30	384,68
UAU_30	4	164,52	2	105,11	19	1.375,55	25	382,43
UAU_31	3	150,13	2	95,92	17	1.255,29	23	521,29
UAU_32	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	575,96
UAU_33	53	2.393,48	31	1.529,17	275	20.012,12	359	5.685,42
UR_1	7	295,79	4	188,98	34	2.473,17	44	371,78
UR_2	13	579,56	7	370,27	67	4.845,76	87	570,14
UR_3	5	243,70	3	155,70	28	2.037,58	37	327,73
UR_4	14	613,19	8	391,76	71	5.126,95	92	603,79
UR_5	9	423,22	5	270,39	49	3.538,57	63	424,66
AME_DR_1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_DR_2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_DR_3	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_DR_4	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_DR_5	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL	425	19.137,51	245	12.226,74	2.201	160.010,82	2.871	40.758,57

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

VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Como se enunció en el presente Documento Técnico de Soporte, para poder desarrollar el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es necesario valorar los Beneficios Urbanísticos de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación los Beneficios Urbanísticos asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono de tratamiento urbanístico. La unidad común usada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada uno de los Beneficios Urbanísticos y se lleva un valor común como se evidencia a continuación:

Tabla 291. Valoración en pesos colombianos (\$) de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_11

Tipología	Estrato Socio Económico
	4
Comercio primer piso (\$/m ²)	6.500.000,00
Comercio (\$/m ²)	5.700.000,00
Servicios (\$/m ²)	5.700.000,00
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	3.800.000,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	144.920.300,00
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	82.811.600,00

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

Posterior a la asignación de los valores de referencia y el estrato socioeconómico propuesto para el Plan Parcial, es necesario llevar los Beneficios Urbanísticos a un valor común denominado “puntos”, que evidencian la relación entre los valores asignados a cada una de las tipologías de uso. La base para asignar el puntaje corresponde a la tipología uso predominante de los Planes Parciales del Macroproyecto, que corresponde a la vivienda No VIS, tal y como se evidencia en el presente Documento Técnico de Soporte. La relación en puntos para las tipologías de uso teniendo como base el valor de referencia de la vivienda No VIS a aplicar en el presente Plan Parcial es el siguiente:

Tabla 292. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_11

Tipología	Estrato Socio Económico
	4
Comercio primer piso (\$/m ²)	1,71
Comercio (\$/m ²)	1,50
Servicios (\$/m ²)	1,50
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	1,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	38,14
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	21,79

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

La valoración de los Beneficios Urbanísticos en puntos para cada una de las Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación teniendo en cuenta la metodología descrita es la siguiente:

Tabla 293. Valoración en puntos de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP	Viviendas de Interés Social - VIS	Vivienda No VIS	Comercio primer nivel	Usos diferentes a la vivienda	Total Puntaje Aprovechamiento Urbanístico	Puntaje de aprovechamiento urbanístico (%)
UAU_1	321,21	323,21	5.545,67	2.870,23	15.959,84	25.020,16	4,14%
UAU_2	314,68	316,65	5.432,96	2.358,75	16.032,83	24.455,87	4,05%
UAU_3	149,12	150,05	2.574,54	1.204,14	7.521,80	11.599,66	1,92%
UAU_4	224,98	226,39	3.884,32	2.394,57	10.841,75	17.572,01	2,91%
UAU_5	252,09	253,66	4.352,31	2.071,53	5.269,96	12.199,55	2,02%
UAU_6	192,79	193,99	3.328,49	1.593,70	4.021,98	9.330,95	1,54%
UAU_7	226,57	227,98	3.911,71	1.755,49	4.829,72	10.951,47	1,81%



Alcaldía de Medellín

UAU_8	404,12	406,65	6.977,24	2.434,42	9.225,71	19.448,14	3,22%
UAU_9	218,59	219,95	3.773,94	1.860,51	10.942,30	17.015,30	2,82%
UAU_10	244,73	246,26	4.225,27	2.168,21	12.176,20	19.060,67	3,15%
UAU_11	157,07	158,06	2.711,89	1.359,73	3.223,18	7.609,94	1,26%
UAU_12	214,31	215,65	3.700,05	1.844,85	4.406,73	10.381,59	1,72%
UAU_13	592,68	596,38	10.232,61	3.290,33	13.775,61	28.487,61	4,71%
UAU_14	303,99	305,89	5.248,43	1.862,82	6.912,06	14.633,19	2,42%
UAU_15	530,89	534,21	9.165,87	3.147,71	12.163,79	25.542,47	4,23%
UAU_16	340,18	342,30	5.873,17	2.100,49	7.720,87	16.377,02	2,71%
UAU_17	217,41	218,77	3.753,56	1.516,89	4.781,43	10.488,06	1,74%
UAU_18	0,00	0,00	0,00	3.589,86	36.378,63	39.968,49	6,61%
UAU_19	0,00	0,00	0,00	2.876,09	33.886,33	36.762,42	6,08%
UAU_20	266,52	268,19	4.601,58	1.548,54	13.973,36	20.658,19	3,42%
UAU_21	332,53	334,61	5.741,22	1.305,29	8.203,36	15.917,02	2,63%
UAU_22	358,16	360,40	6.183,74	1.652,31	8.619,56	17.174,18	2,84%
UAU_23	164,65	165,68	2.842,66	1.112,88	3.652,57	7.938,43	1,31%
UAU_24	185,20	186,35	3.197,42	1.330,05	4.039,76	8.938,77	1,48%
UAU_25	85,47	86,00	1.475,61	538,54	1.930,37	4.116,00	0,68%
UAU_26	110,34	111,03	1.905,03	903,94	2.309,12	5.339,46	0,88%
UAU_27	206,33	207,62	3.562,23	1.063,60	10.935,79	15.975,56	2,64%
UAU_28	200,09	201,34	3.454,57	1.118,11	4.644,32	9.618,44	1,59%
UAU_29	97,87	98,48	1.689,73	658,01	2.174,23	4.718,31	0,78%
UAU_30	79,67	80,17	1.375,55	654,15	1.666,06	3.855,60	0,64%
UAU_31	72,71	73,16	1.255,29	891,67	3.400,40	5.693,23	0,94%
UAU_32	0,00	0,00	0,00	985,19	11.888,15	12.873,34	2,13%
UAU_33	1.159,11	1.166,35	20.012,12	9.725,05	58.804,62	90.867,26	15,04%
UR_1	143,25	144,14	2.473,17	635,93	-96,95	3.299,54	0,55%
UR_2	280,67	282,42	4.845,76	975,23	-48,28	6.335,81	1,05%
UR_3	118,02	118,75	2.037,58	560,59	-85,43	2.749,50	0,46%
UR_4	296,95	298,81	5.126,95	1.032,79	-32,43	6.723,07	1,11%
UR_5	204,95	206,24	3.538,57	726,39	-101,00	4.575,15	0,76%
TOTAL	9.267,88	9.325,80	160.010,82	69.718,60	355.948,33	604.271,43	1,00

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

8.2.2.8.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL.

Se identifican como Cargas Urbanísticas para el presente Plan Parcial las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro, que son necesarias para consolidar el Modelo de Ocupación propuesto (Planteamiento Urbanístico), las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

Las áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en suelo (m²) y las áreas de cesión pública para espacio público a compensar en dinero (m²) son las definidas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General. Estas se muestran en la siguiente Tabla:

Tabla 294. Obligaciones Urbanísticas por concepto de espacio público para el Polígono Z3_R_11

Obligación Urbanística	Superficie (m ²)
Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico a cumplirse en suelo (m ²)	25.534,43
Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico a compensarse en dinero (m ²)	32.281,15
Total Obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico	57.815,58

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

A continuación, se evidencian las Cargas Urbanísticas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación previas al ejercicio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial. Las áreas de cesión pública y de adecuación tanto de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, como vías (existentes y proyectadas) se calculan con la cartografía elaborada en el marco de la revisión del Plan Parcial. Sin embargo la obligación urbanística por concepto de *Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)* se le asigna a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación teniendo como referencia el porcentaje de participación en puntos del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial de cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación (*Puntaje de aprovechamiento urbanístico* en tablas anteriores).

Se aclara que la obligación por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público a compensar en dinero* corresponde a la diferencia entre el *total de la obligación de cesión de espacio público* y la *obligación de cesión de espacio público a cumplir en suelo* según el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial. Adicionalmente, para este Plan Parcial también se considera la carga de formulación del Plan Parcial según lo evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte.

Tabla 295. Asignación de Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación

Unidad de Actuación Urbanística	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
UAU_1	523,84	592,92	1.021,75	0,00	1.336,62
UAU_2	1.373,47	994,48	682,00	316,42	1.306,47



Alcaldía de Medellín

UAU_3	297,26	279,28	576,27	0,00	619,67
UAU_4	0,00	280,04	641,20	1.028,39	938,73
UAU_5	48,63	224,83	103,46	334,07	651,72
UAU_6	105,24	989,09	0,00	0,00	498,47
UAU_7	0,00	36,95	261,03	411,79	585,04
UAU_8	45,25	289,04	1.235,06	514,87	1.038,95
UAU_9	36,92	549,56	1.130,93	0,00	908,98
UAU_10	136,25	464,43	1.071,65	0,79	1.018,25
UAU_11	14,13	601,28	0,00	0,00	406,54
UAU_12	31,37	658,55	0,00	0,00	554,60
UAU_13	380,56	925,66	1.824,38	0,00	1.521,85
UAU_14	207,36	542,86	718,77	0,00	781,73
UAU_15	145,29	863,28	1.481,76	282,84	1.364,52
UAU_16	43,11	415,16	974,65	102,88	874,89
UAU_17	85,60	496,61	0,00	0,00	560,29
UAU_18	470,18	1.472,22	953,79	0,66	2.135,18
UAU_19	401,15	751,47	1.171,72	0,00	1.963,91
UAU_20	795,51	108,38	1.324,59	0,00	1.103,59
UAU_21	962,23	51,65	630,29	0,00	850,31
UAU_22	914,21	273,01	680,54	147,92	917,47
UAU_23	113,89	361,67	266,20	57,58	424,08
UAU_24	212,17	680,91	123,83	42,70	477,52
UAU_25	22,19	205,71	220,89	93,08	219,88
UAU_26	69,81	225,75	0,00	0,00	285,24
UAU_27	938,17	519,97	354,24	2.140,68	853,44
UAU_28	202,39	1.065,30	562,94	8,50	513,83
UAU_29	67,28	221,10	163,42	40,03	252,06
UAU_30	49,79	293,20	0,00	0,00	205,97
UAU_31	69,53	1.049,45	0,00	0,00	304,14
UAU_32	99,18	659,20	477,63	4,07	687,71
UAU_33	759,16	2.378,86	5.713,57	7,08	4.854,28
UR_1	102,98	676,23	0,00	0,00	176,27
UR_2	32,89	339,96	468,91	100,93	338,47
UR_3	46,65	256,91	0,00	0,00	146,88
UR_4	107,15	278,91	426,22	0,00	359,16
UR_5	67,85	271,25	272,74	0,00	244,41
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	9.978,64	21.345,13	25.534,43	5.635,28	32.281,15

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

853

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

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

VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Tal y como se referencia en el Apartado 7.4.2.2.4 del presente Documento Técnico de Soporte, se valoran las Cargas Urbanísticas con la misma metodología utilizada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos, es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada una de las Cargas Urbanísticas y se lleva un valor común. La unidad común usada es “pesos colombianos” (\$). En la siguiente tabla se presenta la valoración de Cargas Urbanísticas correspondientes a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos, así como el valor asumido para el suelo. Es necesario aclarar que los valores de referencia son usados exclusivamente para relacionar las Cargas Urbanísticas entre sí, y estos no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 296. Valoración en pesos colombianos (\$) de Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_11

Carga Urbanística	Construcción de vías (m ²)	Construcción de Andenes (m ²)	Construcción de Espacios públicos (m ²)	Suelo (m ²)	Formulación del Plan Parcial
	\$400,000	\$85,000	\$150,000	\$2.003.344,11	\$3.000.000.000,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

Con base en los valores de referencia mostrados, las Cargas Urbanísticas expresadas en pesos colombianos (\$) se llevan a un valor común denominado “puntos” teniendo como base el valor por metro cuadrado (m²) de vivienda No VIS, según el estrato socioeconómico asignado Polígono de Tratamiento. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas para el presente Plan Parcial es la siguiente:

Tabla 297. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_11

Carga Urbanística	Construcción de vías (m ²)	Construcción de Andenes (m ²)	Construcción de Espacios públicos (m ²)	Suelo (m ²)	Formulación del Plan Parcial
	0,1053	0,0224	0,0395	0,52720	789,4737

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

La valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación antes del ejercicio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es la siguiente:

Tabla 298. Valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio Público a compensar en dinero	Formulación del Plan Parcial	Total puntaje cargas	Puntaje de Cargas (%)



Alcaldía de Medellín

UAU_1	814,83	117,55	40,33	704,66	0,00	1.677,37	4,09%
UAU_2	1.083,64	249,26	39,41	688,77	0,00	2.061,07	5,02%
UAU_3	460,52	60,69	22,75	326,69	0,00	870,65	2,12%
UAU_4	338,04	29,48	65,90	494,89	0,00	928,31	2,26%
UAU_5	80,18	28,79	17,27	343,58	0,00	469,82	1,14%
UAU_6	55,48	115,19	0,00	262,79	0,00	433,47	1,06%
UAU_7	137,61	3,89	26,56	308,43	0,00	476,50	1,16%
UAU_8	674,97	35,19	69,08	547,73	0,00	1.326,97	3,23%
UAU_9	615,69	61,73	44,64	479,21	0,00	1.201,28	2,93%
UAU_10	636,80	63,23	42,33	536,82	0,00	1.279,18	3,12%
UAU_11	7,45	64,78	0,00	214,32	0,00	286,55	0,70%
UAU_12	16,54	72,62	0,00	292,38	0,00	381,54	0,93%
UAU_13	1.162,44	137,50	72,02	802,32	0,00	2.174,26	5,30%
UAU_14	488,25	78,97	28,37	412,12	0,00	1.007,72	2,45%
UAU_15	857,77	106,17	69,66	719,37	0,00	1.752,96	4,27%
UAU_16	536,56	48,24	42,53	461,24	0,00	1.088,57	2,65%
UAU_17	45,13	61,29	0,00	295,38	0,00	401,80	0,98%
UAU_18	750,71	204,46	37,68	1.125,66	0,00	2.118,51	5,16%
UAU_19	829,21	121,33	46,25	1.035,36	789,47	2.821,63	6,87%
UAU_20	1.117,71	95,15	52,29	581,81	0,00	1.846,95	4,50%
UAU_21	839,57	106,72	24,88	448,28	0,00	1.419,46	3,46%
UAU_22	840,75	124,97	32,70	483,69	0,00	1.482,11	3,61%
UAU_23	200,38	50,06	12,78	223,58	0,00	486,80	1,19%
UAU_24	177,14	94,01	6,57	251,75	0,00	529,47	1,29%
UAU_25	128,15	23,99	12,39	115,92	0,00	280,46	0,68%
UAU_26	36,80	31,11	0,00	150,38	0,00	218,29	0,53%
UAU_27	681,35	153,49	98,48	449,93	0,00	1.383,26	3,37%
UAU_28	403,48	133,44	22,56	270,89	0,00	830,37	2,02%
UAU_29	121,62	30,36	8,03	132,88	0,00	292,90	0,71%
UAU_30	26,25	36,10	0,00	108,59	0,00	170,94	0,42%
UAU_31	36,66	117,79	0,00	160,34	0,00	314,79	0,77%
UAU_32	304,09	79,83	19,01	362,56	0,00	765,50	1,86%
UAU_33	3.412,40	330,32	225,82	2.559,15	0,00	6.527,68	15,90%
UR_1	54,29	82,02	0,00	92,93	0,00	229,24	0,56%
UR_2	264,55	39,25	22,49	178,44	0,00	504,73	1,23%
UR_3	24,59	31,95	0,00	77,44	0,00	133,98	0,33%
UR_4	281,19	40,64	16,82	189,35	0,00	528,00	1,29%
UR_5	179,56	35,69	10,77	128,85	0,00	354,87	0,86%
TOTAL	18.722,34	3.297,24	1.230,38	17.018,49	789,47	41.057,93	1,00

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

8.2.2.8.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El equilibrio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se elabora con base en la metodología contenida en el presente Documento Técnico de Soporte, cuyo resultado para el Plan Parcial se presenta a continuación:

Tabla 299. Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Polígono Z3_R_11

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Diferencia puntaje de Aprovechamientos y Puntaje de cargas	Puntaje de carga equivalente	Espacio público a compensar en dinero (m ²) equivalente	Espacio público a compensar en dinero resultante (m ²)	Puntaje de carga de Espacio Público a compensar en dinero	Nuevo puntaje de carga	Puntaje de Carga (%)	Diferencia / Equilibrio en el Sistema de Reparto
UAU_1	0,06%	22,65	42,96	1.379,58	727,31	1.700,02	4,14%	0,00%
UAU_2	-0,97%	-399,39	-757,57	548,90	289,38	1.661,68	4,05%	0,00%
UAU_3	-0,20%	-82,49	-156,48	463,20	244,20	788,15	1,92%	0,00%
UAU_4	0,65%	265,64	503,87	1.442,60	760,53	1.193,95	2,91%	0,00%
UAU_5	0,87%	359,09	681,13	1.332,85	702,68	828,91	2,02%	0,00%
UAU_6	0,49%	200,53	380,38	878,85	463,33	634,00	1,54%	0,00%
UAU_7	0,65%	267,61	507,62	1.092,66	576,05	744,11	1,81%	0,00%
UAU_8	-0,01%	-5,54	-10,51	1.028,44	542,19	1.321,43	3,22%	0,00%
UAU_9	-0,11%	-45,15	-85,64	823,34	434,06	1.156,12	2,82%	0,00%
UAU_10	0,04%	15,92	30,20	1.048,45	552,74	1.295,10	3,15%	0,00%
UAU_11	0,56%	230,51	437,24	843,78	444,84	517,07	1,26%	0,00%
UAU_12	0,79%	323,84	614,28	1.168,88	616,23	705,39	1,72%	0,00%
UAU_13	-0,58%	-238,64	-452,66	1.069,20	563,68	1.935,62	4,71%	0,00%
UAU_14	-0,03%	-13,45	-25,51	756,22	398,67	994,27	2,42%	0,00%
UAU_15	-0,04%	-17,45	-33,10	1.331,42	701,92	1.735,51	4,23%	0,00%
UAU_16	0,06%	24,19	45,88	920,77	485,42	1.112,76	2,71%	0,00%
UAU_17	0,76%	310,83	589,59	1.149,88	606,21	712,62	1,74%	0,00%
UAU_18	1,45%	597,20	1.132,78	3.267,96	1.722,86	2.715,71	6,61%	0,00%
UAU_19	-0,79%	-323,76	-614,12	1.349,78	711,60	2.497,87	6,08%	0,00%
UAU_20	-1,08%	-443,31	-840,88	262,72	138,50	1.403,64	3,42%	0,00%
UAU_21	-0,82%	-337,95	-641,04	209,27	110,33	1.081,50	2,63%	0,00%
UAU_22	-0,77%	-315,19	-597,85	319,62	168,50	1.166,92	2,84%	0,00%
UAU_23	0,13%	52,59	99,75	523,84	276,16	539,39	1,31%	0,00%
UAU_24	0,19%	77,89	147,74	625,26	329,64	607,36	1,48%	0,00%
UAU_25	0,00%	-0,79	-1,50	218,39	115,13	279,67	0,68%	0,00%
UAU_26	0,35%	144,50	274,10	559,34	294,88	362,80	0,88%	0,00%
UAU_27	-0,73%	-297,78	-564,83	288,61	152,15	1.085,48	2,64%	0,00%
UAU_28	-0,43%	-176,83	-335,42	178,41	94,06	653,54	1,59%	0,00%
UAU_29	0,07%	27,70	52,53	304,59	160,58	320,59	0,78%	0,00%
UAU_30	0,22%	91,03	172,67	378,64	199,62	261,97	0,64%	0,00%



Alcaldía de Medellín

UAU_31	0,18%	72,05	136,66	440,80	232,39	386,83	0,94%	0,00%
UAU_32	0,27%	109,20	207,13	894,84	471,76	874,69	2,13%	0,00%
UAU_33	-0,86%	-353,60	-670,72	4.183,55	2.205,55	6.174,08	15,04%	0,00%
UR_1	-0,01%	-5,05	-9,58	166,69	87,88	224,19	0,55%	0,00%
UR_2	-0,18%	-74,23	-140,81	197,66	104,21	430,49	1,05%	0,00%
UR_3	0,13%	52,83	100,22	247,10	130,27	186,82	0,46%	0,00%
UR_4	-0,17%	-71,19	-135,04	224,12	118,15	456,81	1,11%	0,00%
UR_5	-0,11%	-44,01	-83,47	160,94	84,85	310,86	0,76%	0,00%
TOTAL	0,00	0,00	0,00	32.281,15	17.018,49	41.057,93	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

▪ CARGAS URBANÍSTICAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS – UAU Y UNIDAD DE REACTIVACIÓN – UR

Como se enunció en el presente Documento Técnico de Soporte, debido a que el equilibrio en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se obtiene a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensarse en dinero, los Beneficios Urbanísticos asignados a las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial son los evidenciados anteriormente, sin embargo las Cargas Urbanísticas definitivas producto del Sistema de Reparto son las siguientes:

Tabla 300. Cargas Urbanísticas resultantes por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_11

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
UAU_1	523,84	592,92	1.021,75	0,00	1.379,58
UAU_2	1.373,47	994,48	682,00	316,42	548,90
UAU_3	297,26	279,28	576,27	0,00	463,20
UAU_4	0,00	280,04	641,20	1.028,39	1.442,60
UAU_5	48,63	224,83	103,46	334,07	1.332,85
UAU_6	105,24	989,09	0,00	0,00	878,85
UAU_7	0,00	36,95	261,03	411,79	1.092,66
UAU_8	45,25	289,04	1.235,06	514,87	1.028,44
UAU_9	36,92	549,56	1.130,93	0,00	823,34
UAU_10	136,25	464,43	1.071,65	0,79	1.048,45

UAU_11	14,13	601,28	0,00	0,00	843,78
UAU_12	31,37	658,55	0,00	0,00	1.168,88
UAU_13	380,56	925,66	1.824,38	0,00	1.069,20
UAU_14	207,36	542,86	718,77	0,00	756,22
UAU_15	145,29	863,28	1.481,76	282,84	1.331,42
UAU_16	43,11	415,16	974,65	102,88	920,77
UAU_17	85,60	496,61	0,00	0,00	1.149,88
UAU_18	470,18	1.472,22	953,79	0,66	3.267,96
UAU_19	401,15	751,47	1.171,72	0,00	1.349,78
UAU_20	795,51	108,38	1.324,59	0,00	262,72
UAU_21	962,23	51,65	630,29	0,00	209,27
UAU_22	914,21	273,01	680,54	147,92	319,62
UAU_23	113,89	361,67	266,20	57,58	523,84
UAU_24	212,17	680,91	123,83	42,70	625,26
UAU_25	22,19	205,71	220,89	93,08	218,39
UAU_26	69,81	225,75	0,00	0,00	559,34
UAU_27	938,17	519,97	354,24	2.140,68	288,61
UAU_28	202,39	1.065,30	562,94	8,50	178,41
UAU_29	67,28	221,10	163,42	40,03	304,59
UAU_30	49,79	293,20	0,00	0,00	378,64
UAU_31	69,53	1.049,45	0,00	0,00	440,80
UAU_32	99,18	659,20	477,63	4,07	894,84
UAU_33	759,16	2.378,86	5.713,57	7,08	4.183,55
UR_1	102,98	676,23	0,00	0,00	166,69
UR_2	32,89	339,96	468,91	100,93	197,66
UR_3	46,65	256,91	0,00	0,00	247,10
UR_4	107,15	278,91	426,22	0,00	224,12
UR_5	67,85	271,25	272,74	0,00	160,94
TOTAL	9.978,64	21.345,13	25.534,43	5.635,28	32.281,15

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

La cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria contiene una serie de planos que evidencian de forma detallada la asignación de cargas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, Unidades de Reactivación, Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas y Áreas de Manejo Especial con base en los resultados del ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial (Ver Planos 1 al 6 *F_06_Asignacion_cargas_UAU_M*).

Para el caso de la Área de manejo especial con desarrollo restringido para espacio público y equipamientos - AME DR, el Distrito o el Operador urbano deberán llevar a cabo este desarrollo, ya que es requerido para terminar de concretar el sistema público y colectivo de la ciudad y no estará cargado a ninguna unidad de ad actuación urbanística y se desarrollaran con cargo a las cargas en dinero que paguen el resto de los desarrollos en el Macroproyecto en general.

Las cargas para estos AME DR del plan parcial son las siguientes:



Alcaldía de Medellín

Tabla 301. Cargas para las AMEDR del Polígono Z3_R_18. El Chagualo.

UAU	Vías		Espacio público		Retiros del sistema hidrográfico (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación de andenes (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
AME DR_1	130,05	343,27	710,71	0,00	0,00
AME DR_2	43,14	611,90	1.393,40	29,38	0,00
AME DR_3	6,82	574,69	218,26	53,41	0,00
AME DR_4	7,67	383,68	442,52	259,85	0,00
AME DR_5	5,69	984,04	355,00	185,05	0,00

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

8.2.2.9. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La exigencia de generación de Viviendas de Interés Prioritario – VIP y Vivienda de Interés Social – VIS para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se establece a continuación. El cálculo final de la exigencia dependerá de las unidades de viviendas y edificabilidad en usos residenciales efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 302. Exigencia de generación de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Polígono Z3_R_11

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	15	663,27	8	423,76	76	5.545,67	99
UAU_2	14	649,79	8	415,14	75	5.432,96	97
UAU_3	7	307,92	4	196,73	35	2.574,54	46
UAU_4	10	464,57	6	296,81	53	3.884,32	70
UAU_5	12	520,54	7	332,57	60	4.352,31	78
UAU_6	9	398,09	5	254,34	46	3.328,49	60
UAU_7	10	467,85	6	298,90	54	3.911,71	70
UAU_8	19	834,49	11	533,14	96	6.977,24	125
UAU_9	10	451,37	6	288,37	52	3.773,94	68
UAU_10	11	505,35	6	322,86	58	4.225,27	76
UAU_11	7	324,35	4	207,22	37	2.711,89	49
UAU_12	10	442,53	6	282,73	51	3.700,05	66
UAU_13	27	1.223,83	16	781,89	141	10.232,61	184
UAU_14	14	627,72	8	401,04	72	5.248,43	94

UAU_15	24	1.096,25	14	700,38	126	9.165,87	164
UAU_16	16	702,44	9	448,78	81	5.873,17	105
UAU_17	10	448,93	6	286,82	52	3.753,56	67
UAU_18	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_19	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_20	12	550,35	7	351,62	63	4.601,58	83
UAU_21	15	686,66	9	438,70	79	5.741,22	103
UAU_22	16	739,58	9	472,51	85	6.183,74	111
UAU_23	8	339,99	4	217,21	39	2.842,66	51
UAU_24	8	382,42	5	244,32	44	3.197,42	57
UAU_25	4	176,49	2	112,75	20	1.475,61	26
UAU_26	5	227,84	3	145,57	26	1.905,03	34
UAU_27	9	426,05	5	272,20	49	3.562,23	64
UAU_28	9	413,17	5	263,97	48	3.454,57	62
UAU_29	4	202,09	3	129,12	23	1.689,73	30
UAU_30	4	164,52	2	105,11	19	1.375,55	25
UAU_31	3	150,13	2	95,92	17	1.255,29	23
UAU_32	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_33	53	2.393,48	31	1.529,17	275	20.012,12	359
UR_1	7	295,79	4	188,98	34	2.473,17	44
UR_2	13	579,56	7	370,27	67	4.845,76	87
UR_3	5	243,70	3	155,70	28	2.037,58	37
UR_4	14	613,19	8	391,76	71	5.126,95	92
UR_5	9	423,22	5	270,39	49	3.538,57	63
TOTAL	425	19.137,51	245	12.226,74	2.201	160.010,82	2.871

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

8.2.2.11. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

8.2.2.11.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL

Las obligaciones urbanísticas en los Planes Parciales para los polígonos de tratamiento Renovación Urbana, se cumplirán acorde a lo establecido en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial. En este caso, *las Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro*, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación; así como la forma establecida para cumplirlas, únicamente será variable para el caso de la obligación por concepto de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero teniendo en cuenta las siguientes premisas:



Alcaldía de Medellín

- La obligación por concepto de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero, podrá variar en función del aprovechamiento urbanístico efectivamente licenciado, garantizando el cumplimiento de la obligación mínima calculada en el presente Documento Técnico de Soporte para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.
- Se podrá licenciar un aprovechamiento urbanístico que genere una obligación inferior a la mínima, pero en dicho caso se deberá pagar la obligación mínima.
- En todos los casos, el Curador Urbano, una vez identificado el aprovechamiento urbanístico final, deberá calcular la obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero, por cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación con base en el procedimiento descrito en el presente Documento Técnico de Soporte.
- En los casos específicos de que la licencia urbanística sea en modalidad de urbanismo y construcción por etapas, la primera etapa de desarrollo deberá pagar la obligación mínima. El resto de las etapas se podrán liquidar con base en los factores presentados en la tabla Factor para el cálculo de las cargas variables para cada plan parcial.

Con base en lo anterior, a continuación, se presentan los factores para la aplicación de la metodología para el cálculo de cargas variables definido en el presente Documento Técnico de Soporte. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponden al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación por concepto de Áreas de cesión pública para Espacio Público a cumplir en suelo según el Modelo de Ocupación, con el 50% de la obligación por concepto de Áreas de cesión pública para Espacio Público:

Tabla 303. Factor para el Cálculo de las Cargas Variables. Polígono Z3_R_11.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para Índice de Construcción
UAU_1	4,63	7,00
UAU_2	1,19	7,00
UAU_3	4,14	7,00
UAU_4	6,36	7,00
UAU_5	4,24	7,00
UAU_6	3,14	7,00
UAU_7	4,51	7,00
UAU_8	4,15	7,00
UAU_9	6,05	7,00
UAU_10	5,78	7,00
UAU_11	3,92	7,00
UAU_12	4,00	7,00
UAU_13	3,45	7,00
UAU_14	3,42	7,00

UAU_15	3,85	7,00
UAU_16	4,12	7,00
UAU_17	3,84	7,00
UAU_18	0,00	16,02
UAU_19	0,00	10,39
UAU_20	3,16	7,00
UAU_21	1,17	7,00
UAU_22	1,43	7,00
UAU_23	3,37	7,00
UAU_24	2,64	7,00
UAU_25	3,70	7,00
UAU_26	3,63	7,00
UAU_27	0,42	7,00
UAU_28	2,31	7,00
UAU_29	3,35	7,00
UAU_30	3,33	7,00
UAU_31	3,27	7,00
UAU_32	0,00	16,14
UAU_33	5,63	7,00
UR_1	0,98	7,00
UR_2	2,17	7,00
UR_3	1,87	7,00
UR_4	1,98	7,00
UR_5	1,93	7,00

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

A continuación, se presenta la obligación mínima para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos* tanto a cumplir en suelo, a compensar en dinero y a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas.

Tabla 304. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Polígono Z3_R_11

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
UAU_1	1021,75	178,92	1200,67
UAU_2	682,00	0,00	682,00
UAU_3	576,27	0,00	576,27
UAU_4	641,20	400,70	1041,90
UAU_5	103,46	614,70	718,16
UAU_6	0,00	439,43	439,43



Alcaldía de Medellín

UAU_7	261,03	415,82	676,85
UAU_8	1235,06	0,00	1235,06
UAU_9	1130,93	0,00	1130,93
UAU_10	1071,65	0,00	1071,65
UAU_11	0,00	421,89	421,89
UAU_12	0,00	584,44	584,44
UAU_13	1824,38	0,00	1824,38
UAU_14	718,77	18,72	737,49
UAU_15	1481,76	0,00	1481,76
UAU_16	974,65	0,00	974,65
UAU_17	0,00	574,94	574,94
UAU_18	953,79	1157,09	2110,88
UAU_19	1171,72	89,03	1260,75
UAU_20	1324,59	0,00	1324,59
UAU_21	630,29	0,00	630,29
UAU_22	680,54	0,00	680,54
UAU_23	266,20	128,82	395,02
UAU_24	123,83	250,72	374,55
UAU_25	220,89	0,00	220,89
UAU_26	0,00	279,67	279,67
UAU_27	354,24	0,00	354,24
UAU_28	562,94	0,00	562,94
UAU_29	163,42	70,59	234,01
UAU_30	0,00	189,32	189,32
UAU_31	0,00	220,40	220,40
UAU_32	477,63	208,61	686,24
UAU_33	5713,57	0,00	5713,57
UR_1	0,00	83,35	83,35
UR_2	468,91	0,00	468,91
UR_3	0,00	123,55	123,55
UR_4	426,22	0,00	426,22
UR_5	272,74	0,00	272,74
TOTAL	25.534,43	6.450,68	31.985,11

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

8.2.2.11.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala de Plan Parcial específica para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación los máximos de edificabilidad (m²) en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, al tiempo que define las obligaciones urbanísticas correspondientes a los aprovechamientos asignados. Sin embargo, para permitir una mayor flexibilidad a los

desarrollos constructivos e inmobiliarios al interior de los planes parciales de la Subzona 2, se permitirá la convertibilidad exclusivamente de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m²) a usos diferentes al residencial (m²). Lo anterior se deberá elaborar teniendo en cuenta los factores de convertibilidad para cada uno de los polígonos de tratamiento evidenciados en el presente Documento Técnico de Soporte.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGIA PARA LA ASIGNACION DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

La edificabilidad máxima a convertir para el Plan Parcial se calculó siguiendo la metodología evidenciada en el presente Documento Técnico de Soporte, cuyos resultados se evidencian a continuación.

Tabla 305. Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_11

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad en uso residencial según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	30,00%	70,00%	5.685,17	13.265,40	947,53
UAU_2	30,00%	70,00%	5.569,62	12.995,79	928,27
UAU_3	30,00%	70,00%	2.639,31	6.158,38	439,88
UAU_4	30,00%	70,00%	3.982,03	9.291,41	663,67
UAU_5	30,00%	70,00%	2.978,93	6.950,84	2.226,49
UAU_6	30,00%	70,00%	2.278,18	5.315,76	1.702,74
UAU_7	30,00%	70,00%	2.677,37	6.247,19	2.001,09
UAU_8	30,00%	70,00%	4.775,56	11.142,98	3.569,31
UAU_9	30,00%	70,00%	3.868,87	9.027,36	644,81
UAU_10	30,00%	70,00%	4.331,55	10.106,96	721,93
UAU_11	30,00%	70,00%	1.856,15	4.331,02	1.387,31
UAU_12	30,00%	70,00%	2.532,50	5.909,16	1.892,82
UAU_13	30,00%	70,00%	7.003,70	16.341,96	5.234,64
UAU_14	30,00%	70,00%	3.592,28	8.381,99	2.684,91
UAU_15	30,00%	70,00%	6.273,57	14.638,33	4.688,93
UAU_16	30,00%	70,00%	4.019,89	9.379,74	3.004,51
UAU_17	30,00%	70,00%	2.569,12	5.994,61	1.920,19
UAU_18	30,00%	70,00%	7.905,33	18.445,78	0,00
UAU_19	30,00%	70,00%	7.281,69	16.990,60	0,00
UAU_20	30,00%	70,00%	4.717,33	11.007,09	786,22
UAU_21	30,00%	70,00%	3.929,57	9.169,01	2.937,01
UAU_22	30,00%	70,00%	4.232,45	9.875,72	3.163,38



Alcaldía de Medellín

UAU_23	30,00%	70,00%	1.945,65	4.539,86	1.454,20
UAU_24	30,00%	70,00%	2.188,47	5.106,42	1.635,68
UAU_25	30,00%	70,00%	1.009,98	2.356,63	754,87
UAU_26	30,00%	70,00%	1.303,89	3.042,42	974,54
UAU_27	30,00%	70,00%	3.651,84	8.520,96	608,64
UAU_28	30,00%	70,00%	2.364,48	5.517,12	1.767,24
UAU_29	30,00%	70,00%	1.156,53	2.698,57	864,40
UAU_30	30,00%	70,00%	941,49	2.196,81	703,68
UAU_31	30,00%	70,00%	1.286,87	3.002,70	214,48
UAU_32	30,00%	70,00%	2.550,42	5.950,97	0,00
UAU_33	30,00%	70,00%	20.646,98	48.176,28	3.287,79
UR_1	30,00%	70,00%	979,53	2.285,56	1.978,42
UR_2	30,00%	70,00%	1.900,06	4.433,48	3.895,53
UR_3	30,00%	70,00%	812,32	1.895,42	1.624,64
UR_4	30,00%	70,00%	2.014,22	4.699,84	4.117,68
UR_5	30,00%	70,00%	1.376,85	3.212,65	2.855,32

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

Tabla 306. Edificabilidad a convertir de Otros usos al uso residencial por UAU. Polígono Z3_R_11

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residencialesdiferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	40,00%	60,00%	7.580,23	11.370,34	4.737,64
UAU_2	40,00%	60,00%	7.426,16	11.139,24	4.641,35
UAU_3	40,00%	60,00%	3.519,07	5.278,61	2.199,42
UAU_4	40,00%	60,00%	5.309,38	7.964,06	3.318,36
UAU_5	40,00%	60,00%	3.971,91	5.957,86	752,45
UAU_6	40,00%	60,00%	3.037,58	4.556,37	575,44
UAU_7	40,00%	60,00%	3.569,82	5.354,73	676,27
UAU_8	40,00%	60,00%	6.367,42	9.551,13	1.206,26
UAU_9	40,00%	60,00%	5.158,49	7.737,74	3.224,06
UAU_10	40,00%	60,00%	5.775,41	8.663,11	3.609,63
UAU_11	40,00%	60,00%	2.474,87	3.712,30	468,84
UAU_12	40,00%	60,00%	3.376,66	5.065,00	639,68
UAU_13	40,00%	60,00%	9.338,26	14.007,39	1.769,06
UAU_14	40,00%	60,00%	4.789,71	7.184,56	907,37

UAU_15	40,00%	60,00%	8.364,76	12.547,14	1.584,64
UAU_16	40,00%	60,00%	5.359,85	8.039,77	1.015,38
UAU_17	40,00%	60,00%	3.425,49	5.138,24	648,93
UAU_18	40,00%	60,00%	10.540,44	15.810,67	15.810,67
UAU_19	40,00%	60,00%	9.708,92	14.563,38	14.563,38
UAU_20	40,00%	60,00%	6.289,77	9.434,65	3.931,10
UAU_21	40,00%	60,00%	5.239,43	7.859,15	992,57
UAU_22	40,00%	60,00%	5.643,27	8.464,90	1.069,07
UAU_23	40,00%	60,00%	2.594,20	3.891,31	491,45
UAU_24	40,00%	60,00%	2.917,96	4.376,93	552,78
UAU_25	40,00%	60,00%	1.346,64	2.019,96	255,11
UAU_26	40,00%	60,00%	1.738,52	2.607,79	329,35
UAU_27	40,00%	60,00%	4.869,12	7.303,68	3.043,20
UAU_28	40,00%	60,00%	3.152,64	4.728,96	597,24
UAU_29	40,00%	60,00%	1.542,04	2.313,06	292,13
UAU_30	40,00%	60,00%	1.255,32	1.882,98	237,81
UAU_31	40,00%	60,00%	1.715,83	2.573,74	1.072,39
UAU_32	40,00%	60,00%	3.400,56	5.100,83	5.100,83
UAU_33	40,00%	60,00%	27.529,30	41.293,96	17.359,19
UR_1	40,00%	60,00%	1.306,03	1.959,05	0,00
UR_2	40,00%	60,00%	2.533,42	3.800,13	0,00
UR_3	40,00%	60,00%	1.083,10	1.624,64	0,00
UR_4	40,00%	60,00%	2.685,62	4.028,43	0,00
UR_5	40,00%	60,00%	1.835,80	2.753,70	0,00

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

El cálculo de la edificabilidad resultante por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación producto de la convertibilidad de usos se aplicará siguiendo las disposiciones incluidas en el presente Documento Técnico de Soporte. En la siguiente tabla se evidencia la Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), el factor de convertibilidad asignado al Plan Parcial y la Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²).

Tabla 307. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_11

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
UAU_1	947,53	0,67	631,69
UAU_2	928,27	0,67	618,85
UAU_3	439,88	0,67	293,26



Alcaldía de Medellín

UAU_4	663,67	0,67	442,45
UAU_5	2.226,49	0,67	1.484,32
UAU_6	1.702,74	0,67	1.135,16
UAU_7	2.001,09	0,67	1.334,06
UAU_8	3.569,31	0,67	2.379,54
UAU_9	644,81	0,67	429,87
UAU_10	721,93	0,67	481,28
UAU_11	1.387,31	0,67	924,87
UAU_12	1.892,82	0,67	1.261,88
UAU_13	5.234,64	0,67	3.489,76
UAU_14	2.684,91	0,67	1.789,94
UAU_15	4.688,93	0,67	3.125,96
UAU_16	3.004,51	0,67	2.003,00
UAU_17	1.920,19	0,67	1.280,12
UAU_18	0,00	0,67	0,00
UAU_19	0,00	0,67	0,00
UAU_20	786,22	0,67	524,15
UAU_21	2.937,01	0,67	1.958,00
UAU_22	3.163,38	0,67	2.108,92
UAU_23	1.454,20	0,67	969,47
UAU_24	1.635,68	0,67	1.090,46
UAU_25	754,87	0,67	503,25
UAU_26	974,54	0,67	649,70
UAU_27	608,64	0,67	405,76
UAU_28	1.767,24	0,67	1.178,16
UAU_29	864,40	0,67	576,27
UAU_30	703,68	0,67	469,12
UAU_31	214,48	0,67	142,99
UAU_32	0,00	0,67	0,00
UAU_33	3.287,79	0,67	2.191,86
UR_1	1.978,42	0,67	1.318,94
UR_2	3.895,53	0,67	2.597,02
UR_3	1.624,64	0,67	1.083,10
UR_4	4.117,68	0,67	2.745,12
UR_5	2.855,32	0,67	1.903,55

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

Tabla 308. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de otros usos al uso residencial por UAU. Polígono Z3_R_11

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
-----	---	---------------------------	---

UAU_1	4.737,64	1,00	4.737,64
UAU_2	4.641,35	1,00	4.641,35
UAU_3	2.199,42	1,00	2.199,42
UAU_4	3.318,36	1,00	3.318,36
UAU_5	752,45	1,00	752,45
UAU_6	575,44	1,00	575,44
UAU_7	676,27	1,00	676,27
UAU_8	1.206,26	1,00	1.206,26
UAU_9	3.224,06	1,00	3.224,06
UAU_10	3.609,63	1,00	3.609,63
UAU_11	468,84	1,00	468,84
UAU_12	639,68	1,00	639,68
UAU_13	1.769,06	1,00	1.769,06
UAU_14	907,37	1,00	907,37
UAU_15	1.584,64	1,00	1.584,64
UAU_16	1.015,38	1,00	1.015,38
UAU_17	648,93	1,00	648,93
UAU_18	15.810,67	1,00	15.810,67
UAU_19	14.563,38	1,00	14.563,38
UAU_20	3.931,10	1,00	3.931,10
UAU_21	992,57	1,00	992,57
UAU_22	1.069,07	1,00	1.069,07
UAU_23	491,45	1,00	491,45
UAU_24	552,78	1,00	552,78
UAU_25	255,11	1,00	255,11
UAU_26	329,35	1,00	329,35
UAU_27	3.043,20	1,00	3.043,20
UAU_28	597,24	1,00	597,24
UAU_29	292,13	1,00	292,13
UAU_30	237,81	1,00	237,81
UAU_31	1.072,39	1,00	1.072,39
UAU_32	5.100,83	1,00	5.100,83
UAU_33	17.359,19	1,00	17.359,19
UR_1	0,00	1,00	0,00
UR_2	0,00	1,00	0,00
UR_3	0,00	1,00	0,00
UR_4	0,00	1,00	0,00
UR_5	0,00	1,00	0,00

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

La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación, además de seguir los procedimientos y cálculos mostrados en el presente Documento Técnico de Soporte deberá cumplir con las siguientes determinaciones:



Alcaldía de Medellín

- En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación no requiera convertir la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento mostrado.
- La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las obligaciones urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignadas a la Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

8.2.2.11.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

Para efectos de la aplicación de los aprovechamientos adicionales por concepto de la venta de derechos de construcción y desarrollo evidenciado en el Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 y en el Mapa 29 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, protocolizado con el Plan de Ordenamiento Territorial, aplicarán las disposiciones incluidas en el Decreto Municipal 1812 de 2016.

En atención a la definición contenida en el Artículo 2 del citado Decreto, los derechos adicionales de construcción y desarrollo constituyen *“un derecho que concreta la posibilidad de desarrollar un predio con un aprovechamiento adicional, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlos en zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo”*.

A continuación, se referencia el aprovechamiento adicional y el pago del derecho adicional según la Tabla incluida en el Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2015. Adicionalmente se recalca que el Inciso 3 del Artículo 6 del Decreto 1812 de 2016 define que para los tratamientos de renovación urbana *“las proporciones mínimas y máximas de la intensidad de usos del suelo se calcularán sobre el área neta de intervención del plan parcial, respetando en todo caso, las proporciones de uso por polígono establecidas en el Acuerdo 48 de 2014”*.

Tabla 309. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z3_R_11 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014

Polígono de tratamiento	Aprovechamiento Adicional por venta de derechos			Pago del derecho adicional con relación al valor del m ² de suelo	
	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	Índice de Construcción (Sobre Área Neta)	Altura	M ² de suelo a pagar por habitante por vivienda	M ² de suelo a pagar por cada 1 m ² a construir
Z3_R_11	30	1,0	No Aplica	4,0	0,06

9.2.3. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_12 JESUS NAZARENO.

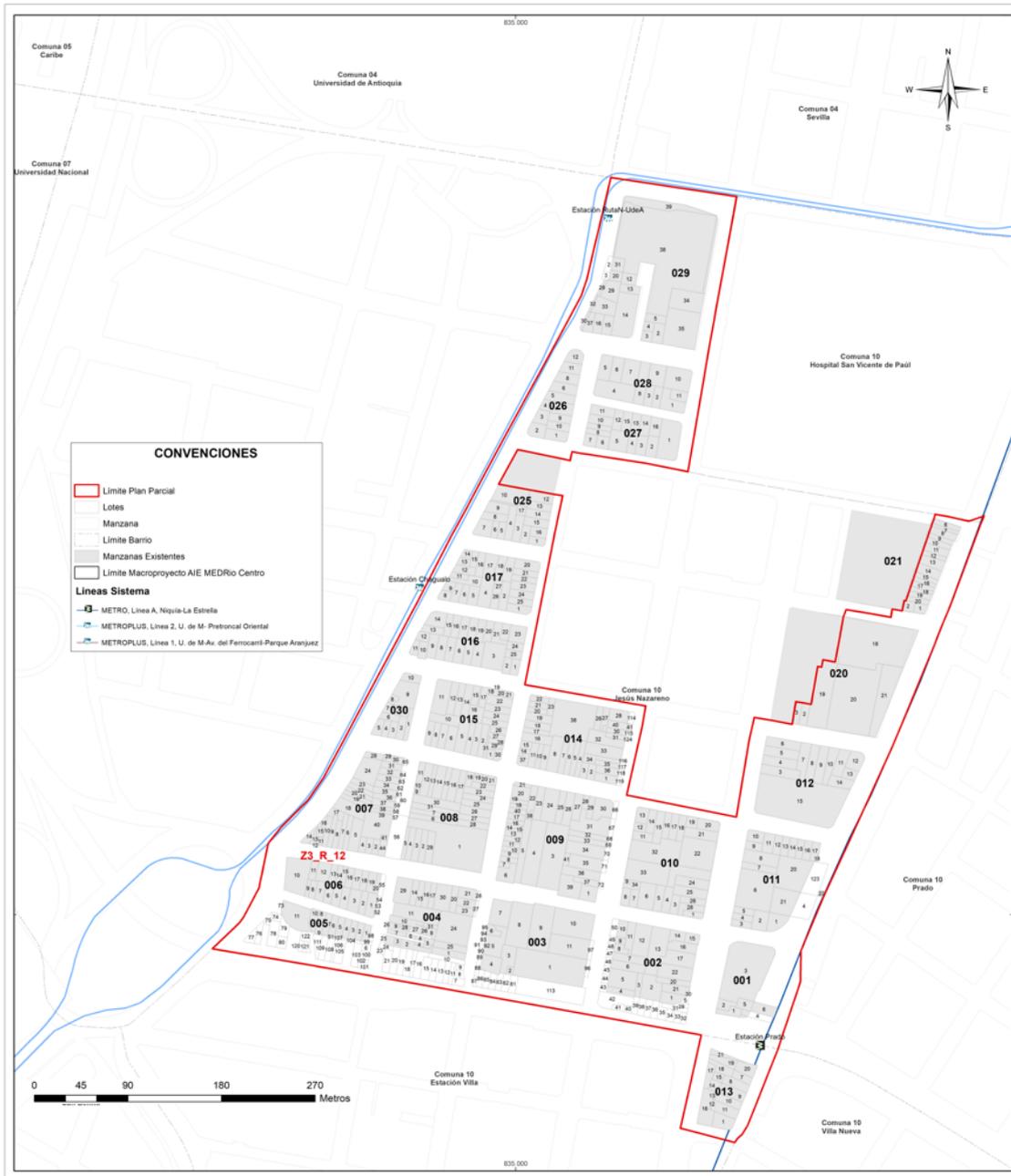
9.2.3.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Área de Planificación de este instrumento de planificación complementaria cuenta con un Área Bruta de 228.997,50 m² (22,89 hectáreas), un Área Neta de 96.094,96 m², y está conformada por 627 predios. Estos últimos constituirán la estructura básica de planificación y gestión del Plan Parcial. A continuación, se presenta un plano que espacializa esta información y que será protocolizado con el acto administrativo de adopción del proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro (Plano Z3_R_12_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas_M).

Gráfico 192 – Plano Topográfico y disposición de predios que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_12



Alcaldía de Medellín



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

A continuación, se presenta una tabla que contiene la identificación de los predios, mediante sus códigos CBML, y las respectivas Matrículas Inmobiliarias.

Tabla 310. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Parcial. Polígono Z3_R_12.

CBML	Matricula
10030160005	225424
10030110022	5001795

10030300005	34356
10030170001	272243
10030290002	90073
10030260005	291543
10039990005	94979
10030160018	40640
10030160012	162122
10030070009	5208096
10039990062	249918
10039990060	254692
10039990059	72761
10030110017	5062018
10030070004	5051332
10030090019	5115483
10030090031	370549
10030110009	488837
10030060018	203154
10030150013	185354
10030040007	26677
10050130013	430525
10030030008	256268
10030030003	15485
10030030004	324629
10039990083	16001
10030030005	5037251
10030030002	49257
10030170008	239133
10030250010	41762
10030070017	5102037
10030110014	68788
10030140040	5303159
10030120012	216842
10030140032	100949
10030290004	182314
10030150003	421178
10030270002	276674
10030270005	247864
10030150022	5039141
10030150016	185325
10030170017	92464
10030150002	255475
10030150029	105446
10030040031	5280103
10030030007	321647
10030070005	178712
10030140036	5030989
10030090013	5200710
10030090012	5097179
10030030010	45714
10030140018	5109349

10030140022	157831
10030300003	5078244
10030060008	5060816
10030120010	172615
10030080011	5232956
10030090021	78165
10030160010	5053872
10050130010	430524
10030070019	49890
10030140020	5069034
10030290015	188913
10030270006	5203907
10030070003	5051331
10030110002	325963
10030090004	224516
10030070018	315470
10030170027	5265163
10039990045	267325
10039990048	32495
10030080026	13972
10039990070	149262
10030080009	421207
10030090029	152669
10030110003	325970
10030020003	5033381
10030060002	125393
10030150007	5288117
10030170004	5066247
10030170024	160368
10030260008	5025260
10030150014	106319
10039990084	47222
10039990092	58299
10039990119	248387
10030050010	119272
10030050002	100443
10039990073	173698
10039990108	5107629
10030090020	5180363
10030140009	5043283
10030160019	79350
10030080002	9512
10030140026	43847
10030250006	378205
10030280011	4521
10039990028	31914
10030040009	311010
10030070007	5054557
10030040026	5137458
10030090033	214635

10030120015	5265544
10030250005	59016
10030270013	76006
10030150005	247950
10030250001	169495
10030160003	335875
10030140028	282459
10030120014	129097
10030170018	77343
10030270015	5158314
10030090018	94386
10030080024	5054834
10039990007	30728
10039990019	29229
10039990009	56463
10039990010	48520
10039990037	178763
10039990033	46740
10030080017	207462
10030080010	147300
10030270010	276758
10039990042	28123
10039990052	5018925
10039990064	256826
10039990061	261547
10039990067	90898
10039990090	184642
10039990087	72154
10039990093	59999
10030300002	491356
10030280003	301370
10030070022	5057101
10030010002	358881
10030270008	148626
10039990008	66615
10030270009	215166
10030050005	258999
10039990104	228253
10030050003	228254
10030260002	379853
10030150025	414238
10030170002	388729
10030010001	411220
10030070032	5073504
10030280005	333948
10030090038	178669
10030030009	246887
10030140031	238620
10030110007	5037166
10030150027	210478



Alcaldía de Medellín

10030150001	210477
10030080012	147139
10030060011	6819
10039990081	20428
10039990094	59376
10039990091	291165
10030290020	202250
10039990100	83771
10039990080	178493
10039990006	177409
10030050009	5050625
10039990079	177097
10039990105	35759
10030160007	210369
10030080023	5060679
10030290013	195623
10030150009	46324
10030110016	99404
10050130007	439319
10030260001	244106
10030140033	488069
10030090003	59470
10030090034	255495
10039990115	229886
10030120005	35707
10030140005	230479
10030020009	5001184
10030020002	5132301
10030070015	212701
10030260012	216633
10030150031	210479
10030150028	227651
10030060017	9025
10030070011	401630
10030140017	5039788
10030120006	88765
10030170006	101197
10030160023	184928
10030020001	233981
10030080031	36599
10030060007	239699
10030090007	34278
10030150017	218612
10030120011	104293
10030040030	5261591

10030290005	165143
10030150024	5106015
10030010005	408240
10030010003	5143568
10039990015	31141
10039990026	18189
10030070021	48802
10030080021	284387
10050130020	106108
10030040002	5003627
10039990050	239539
10039990046	238622
10039990055	425602
10030110006	388372
10030120013	5023152
10030070033	5033021
10030140030	229887
10030070016	5037434
10030090024	189701
10030020006	238623
10039990088	9269
10039990116	228649
10030140003	27333
10030060020	425601
10039990003	5281031
10039990058	266259
10039990069	214634
10039990109	30671
10039990120	117097
10030050006	365184
10039990078	24701
10039990103	58255
10030170014	436204
10030280008	73572
10030040016	106366
10030050004	217043
10050130011	430840
10030040021	5277762
10030060010	79583
10030270016	5019310
10030160002	139349
10050130014	433007
10050130001	74894
10030270011	82930
10030160001	277357

10030070038	266260
10030260006	155599
10050130015	435115
10030070036	254693
10030030006	5157204
10030110001	446974
10030140016	422380
10030070030	61648
10030040028	5137456
10030070040	5051336
10030080020	336791
10030060004	133020
10030060014	236846
10030280006	5006691
10030170012	178821
10030300006	5136488
10030280007	73571
10050130008	435114
10030140015	147203
10030140008	335234
10030060006	17108
10030020017	5108946
10030060013	121972
10030070023	5175689
10030070014	274078
10030010006	700028748
10030060012	236043
10030060016	103715
10050130012	430841
10030290012	249462
10030150019	398349
10030140038	5247624
10050130021	133392
10030160013	163110
10030090040	267300
10030060019	233731
10030080027	7888
10030090030	469867
10030080019	56579
10030280002	301369
10039990013	21459
10039990021	1318
10039990029	170794
10039990049	52169
10039990039	134147

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

873

10030020014	177262
10030260010	5198523
10030170016	20690
10030020011	280425
10030040015	65155
10030270004	316347
10030140001	248388
10030090037	5286181
10039990065	71595
10039990068	197812
10039990071	129138
10030050001	213176
10039990102	57236
10030040029	356262
10030110010	38085
10030080013	5486
10030250009	115052
10030040003	106314
10050130009	433006
10030120003	128034
10030170013	69947
10030290003	5244458
10030040022	5151140
10039990096	67051
10039990118	5029091
10030080025	42406
10030110008	5037165
10030070024	5056240
10030140023	5193569
10030090017	267299
10030080003	117789
10030170009	94238
10030040010	380408
10050130017	114585
10030260003	172094
10050130018	43563
10030020012	142076
10030070037	489199
10030080018	127360
10030110021	437500
10030020007	428152
10030020010	5074518
10030040001	433674
10030140019	163042
10030290014	35279
10030300004	381528
10030090015	5224761
10030060015	325332
10030110012	17376
10030080006	330477

10030140034	228650
10030140021	40324
10030140037	5104046
10030090001	265636
10030150023	130067
10039990018	27150
10039990017	37841
10039990012	42779
10039990014	1028
10039990041	79906
10030090027	177771
10030150006	151348
10030140014	59564
10030170025	19242
10030120009	107227
10039990036	29086
10039990035	71632
10039990047	240697
10039990054	5018927
10030060003	285866
10039990085	39709
10039990086	116118
10039990110	199610
10039990112	251921
10039990111	31245
10039990122	116704
10039990051	365183
10030150026	195010
10030290039	5413539
10030170005	5316440
10030170023	38426
10030260004	332875
10030150015	137922
10039990027	120964
10030140010	375285
10030150004	5019360
10030070013	151329
10030040011	359590
10030040020	125557
10039990020	15280
10039990011	39570
10039990024	38290
10030160006	129454
10030150021	398347
10030090032	197788
10030070006	121599
10030040014	421294
10039990038	178551
10039990034	12945
10039990053	5018926

10030040027	5137455
10030080029	206493
10030140007	24467
10030110005	365433
10030030011	230630
10030140011	5104517
10030070039	68015
10030280009	203695
10030090039	5286348
10030150018	398350
10030060009	118252
10039990095	73218
10039990113	4519
10039990117	228827
10039990057	143122
10030160016	292469
10030140035	263766
10030250016	5282214
10030150008	201732
10030160011	104414
10039990121	117096
10030050007	199613
10030090028	370550
10030110020	440471
10030020013	20847
10030110013	225744
10030060005	71250
10030070012	5115673
10030080022	163451
10030170010	5007518
10030160025	353739
10030070041	5051335
10030170022	34635
10030020008	5105761
10030040023	5151141
10030270014	5052785
10030170011	211323
10030160021	304412
10030170019	127951
10030150030	215163
10039990123	440470
10050130016	179733
10030020016	160975
10030070031	250802
10030160015	5120779
10030020020	147196
10030090036	28718
10030270012	5158313
10030070020	22932
10030070034	138907



Alcaldía de Medellín

10030170007	5081306
10030270007	5127783
10030070010	381399
10030040004	5143432
10030070035	181202
10030080007	406939
10030110018	5062017
10030010004	85302
10030160020	372181
10030250007	5141757
10030160004	251179
10030110004	5125047
10030090010	5079984
10030090016	5033770
10030080028	222172
10030020022	5248299
10030090022	38137
10039990066	89745
10039990089	9493
10039990097	230629
10039990106	37429
10030050011	373692
10030050008	5050624
10039990077	36486
10039990074	40499
10039990098	212151
10039990101	57790
10030290034	252790
10030090009	149686
10030280010	5199611
10030040005	111475
10030040024	249986
10030040008	5137459
10030290028	5279923
10030290029	260550
10030070002	5463095
10030070044	5268842
10030090035	166519
10030280001	5209579
10039990040	55959
10050130019	107358
10030090006	189282
10030090011	5090972
10030090005	178662
10030090023	110809

10030070029	27223
10039990025	31243
10039990032	60600
10039990043	26383
10039990031	19739
10039990044	267431
10039990004	437499
10030270003	114207
10039990063	72762
10030120004	225425
10030090025	55572
10030090041	5411072
10030200002	124894
10030200018	5017307
10030300010	392727
10030300001	27239
10030300007	5009628
10030300008	5010424
10030300009	5471223
10030020004	419584
10030080014	305618
10030150010	412159
10030150011	239535
10030080015	5484293
10030080016	5018651
10030080030	35729
10030020015	173944
10030160024	5005207
10030290031	202252
10030170026	5265164
10030140027	229015
10039990002	5281032
10030170020	160580
10030040025	162481
10030260011	216634
10030160014	82963
10030070028	5177257
10030090014	280520
10030140006	118368
10039990016	93422
10030020021	108393
10030120007	386665
10030150020	398348
10030070008	5127227
10030270001	5223258

10030140041	5303158
10030090026	119151
10030170021	358801
10030160017	30676
10030280004	73573
10030290038	5413542
10039990030	161926
10030140002	265523
10030020005	267432
10039990072	108538
10039990107	258998
10030160009	310094
10039990124	238619
10030030001	382245
10030100019	70801
10030100001	5025413
10030100004	5088091
10030100005	334000
10030100006	5091646
10030100007	382479
10030100008	125392
10030100009	800012737
10030100011	3461
10030100012	5109043
10030100013	119347
10030100014	28460
10030100015	8926
10030100016	296453
10030100018	335524
10030100020	5008931
10030100021	5026434
10030100022	5044867
10030100024	113638
10030100025	382707
10030100026	120451
10030100028	5202986
10030100032	5283348
10030100033	5283195
10030100034	5432497
10030120008	386666
10030250013	22896
10030090008	34279
10030290016	45862
10030290030	5291762
10030290032	5289141

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

875

10030290033	260551
10030290037	5384940
10030210019	107667
10030210008	5096227
10030210013	5183166
10030210016	5059921
10030210017	27043
10030210018	472744
10030290035	252856
10030160022	72046
10030250012	182179
10030210020	5033408
10030210009	129047
10030210011	201989
10030210001	242023
10030210002	121597
10030210006	65127
10030210010	5029813
10030210012	5046969

10030210014	5183164
10030210015	287597
10030040006	5143430
10030200003	41080
10030250008	318151
10030150012	380223
10030110011	1923
10039990076	23151
10030100003	5108305
10030100017	404567
10030060001	5071035
10030140004	5097509
10039990114	162520
10039990099	69582
10039990075	42230
10030160008	106318
10039990082	1790
10030170015	48599
10030260009	197971

10030040017	160007
10030110015	441357
10030250017	324173
10030250002	67716
10030250014	5077701
10030250003	5128198
10030250004	213782
10030250015	127874
10039990056	60131
10030080004	166822
10030080005	5234465
10030080001	339302
10039990023	58387
10030210007	126826
10030200019	ND
10030200020	ND
10030200021	ND



Alcaldía de Medellín

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

9.2.3.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

Desde la Estructura Ecológica principal

Objetivo 1. Generación de un Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro que permita la conectividad biótica entre los ejes viales estructurantes del Macroproyecto, complementándose con las apuestas de generación de zonas verdes y antejardines incluidos en la reconfiguración de las secciones viales.

- Estrategia 1A. Constitución de las zonas verdes y antejardines, incluidos en las secciones viales, como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.
- Estrategia 1B. Inclusión de árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como la continuidad de las áreas verdes en el Plan Parcial.
- Estrategia 1C. Concreción de una red de espacio verdes urbanos que articulan piezas importantes en el área de planificación de la Subzona (Hospital San Vicente, Parque Norte, Jardín Botánico y Universidad de Antioquia).
- Estrategia 1D. Consolidación de las áreas de retiro de la quebrada El Chagualo como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado y áreas libres privadas, según el caso.

Objetivo 2. Aportar a la protección de las áreas de recarga de acuífero mediante la liberación de áreas construidas e impermeables que permitan la percolación del agua en el subsuelo.

- Estrategia 2A. Recuperación de la cobertura vegetal de la quebrada El Chagualo.
- Estrategia 2B. Generación de Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro, principalmente de tipología de Parque Recreativo Pasivo, con predominio de elementos naturales.

Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro

Objetivo 3. Generar Espacios Públicos asociados a los ejes viales estructurantes de la Subzona 2, especialmente sobre la Avenida del Ferrocarril, Carrera Carabobo y Carrera Bolívar, permitiendo la integración del Área de Planificación con el proyecto Parques del Río Medellín y los demás instrumentos de planificación complementaria incluidos en el Macroproyecto RíoCentro.

- Estrategia 3A. Articulación longitudinal del barrio Jesús Nazareno con la Universidad de Antioquia, Parque Norte, Jardín Botánico y Plaza Minorista mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 55 (Avenida del Ferrocarril).
- Estrategia 3B. Articulación longitudinal con los equipamientos localizados en la zona norte de la Subzona (Parque Explora, Parque Norte, Jardín Botánico y Parque de los Deseos) así como con el Centro Tradicional y Representativo de la ciudad, mediante la localización de un Eje de Espacio Público sobre la Carrera 52 (Carabobo).

- Estrategia 3C. Inclusión de áreas de espacio público proyectado sobre la Carera Bolívar, permitiendo la articulación con el barrio Prado y la recuperación de los bajos del viaducto del Sistema Metro.

Objetivo 4. Generar Espacios Públicos asociados a ejes viales de orden local, especialmente sobre la Calle Moore, permitiendo la integración de las dinámicas barriales con los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

- Estrategia 4A. Articulación transversal del Plan Parcial con los equipamientos educativos existentes en el barrio Jesús Nazareno mediante la localización de un eje de espacio público local sobre la Calle 61 (Moore).

- Estrategia 4B. Generación de un eje transversal al interior de las manzanas localizadas entre las Calles 60 (Miranda) y 59 (Restrepo Uribe) que integre las áreas interiores del barrio con la Avenida del Ferrocarril.

Objetivo 5. Generar Espacios Públicos de orden local asociados a los elementos del Subsistema existentes en el Plan Parcial.

- Estrategia 5A. Ampliación de la plazoleta de la estación Prado del Sistema Metro, mediante la delimitación de un Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas.

Objetivo 6. Generar Espacios Públicos asociados a los predios incluidos en el Subsistema de Equipamiento existente, específicamente en las áreas aledañas a la Sede de Investigación Universitaria - SIU y el Hospital San Vicente.

- Estrategia 6A. Articulación de los equipamientos con los ejes de espacio público de orden general y local definidos para el Plan Parcial.

Objetivo 7. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas derivadas de los aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial.

- Estrategia 7A. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.

-Estrategia 7B. Aporte a la concreción del proyecto Parques del Río mediante la compensación en dinero de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas asignadas al Plan Parcial.

Desde el Subsistema de Equipamientos

Objetivo 8. Propender por la localización en sitio de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, aportando a la consolidación de equipamientos de orden local que complementen los equipamientos existentes en la Subzona.

- Estrategia 8A. Construcción de equipamientos en los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro proyectados por el Plan Parcial.

Desde el Subsistema de Patrimonio

Objetivo 9. Armonizar la normativa urbanística aplicable a las Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural de orden nacional existentes (Hospital San Vicente, Edificios de Morfología y Bioquímica de la Universidad de Antioquia, y Templo Jesús Nazareno) y al Plan Parcial Jesús Nazareno, propendiendo por la consolidación de un



Alcaldía de Medellín

perfil urbano en altura que ponga en valor las características arquitectónicas de los inmuebles declarados.

- Estrategia 9A. Definición de alturas máximas para algunas de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.
- Estrategia 9B. Generación de nuevas relaciones visuales y paisajísticas con los Bienes de Interés Cultural.

Desde el Subsistema de Movilidad

Objetivo 10. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en el Plan Parcial, mediante la integración de los diversos modos de transporte y propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad.

- Estrategia 10A. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.
- Estrategia 10B. Inclusión de zonas verdes, cuando sea posible, sobre las Franjas de Amoblamiento.
- Estrategia 10C. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado, cuando sea posible.
- Estrategia 10D. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías, cuando sea posible.
- Estrategia 10E. Inclusión de cicloinfraestructura sobre las Carreras 55 (Avenida del Ferrocarril) y 51 (Bolívar).

Objetivo 11. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

Estrategia 11A. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

Desde el Subsistema de Servicios Públicos

Objetivo 12. Construir y ampliar las redes de servicios públicos existentes para garantizar la prestación de servicios públicos a los nuevos desarrollos propuestos para el Área de Planificación del Plan Parcial.

- Estrategia 12A. Inclusión de un diseño conceptual de redes de servicios públicos acorde con las intenciones de localización de usos y actividades.

Desde las centralidades Urbanas

Objetivo 13. Propiciar el establecimiento de espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios principalmente sobre los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

- Estrategia 13A. Consolidación de las dinámicas comerciales y de servicios particulares del sector, e inclusión de usos asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

Desde los usos del suelo

Objetivo 14. Consolidar el barrio Jesús Nazareno como un área de alta mixtura de usos y actividades, albergando usos residenciales, inherentes a los procesos de redensificación asociados a la Renovación Urbana, y usos comerciales y de servicio asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

- Estrategia 14A. Definición de densidad habitacional base acorde con las características actuales y potenciales del territorio en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General.

- Estrategia 14B. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el Área de Planificación del Plan Parcial.

Objetivo 15. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

- Estrategia 15A. Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

Desde el Subsistema habitacional

Objetivo 16. Propender por un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones, características y vivencias de los moradores actuales.

- Estrategia 16A. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio Jesús Nazareno.

- Estrategia 16B. Conservación de las dinámicas urbanas y la vida de barrio que actualmente caracterizan el sector, mediante la propuesta de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación de reducida superficie que permitan desarrollos inmobiliarios de escala pequeña y mediana.

Objetivo 17. Establecer mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de generación de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritaria - VIP.

9.2.3.3. MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento Urbanístico, definido para el Plan Parcial Jesús Nazareno corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con el Decreto de aprobación del proceso de revisión y ajuste del Plan Parcial (Plano *Z3_R_12_MRC_S2_F_03_Planteamiento_urbanistico_M*), y cuenta con los siguientes objetivos y estrategias tanto para el Sistema Público y Colectivo como para el Sistema de Ocupación.

El Plan Parcial cuenta con el objetivo general de articular al polígono de tratamiento urbanístico con el proceso de renovación urbana definido para la Subzona 2 (Distrito Medellíninnovation) del Macroproyecto Río Centro, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo y del Sistema de Ocupación que favorece la inclusión de nuevos Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro; la articulación formal y funcional del barrio con las áreas aledañas al Hospital San Vicente, la Avenida del Ferrocarril y el Centro Tradicional y Representativo (Subzona 3); así como la



Alcaldía de Medellín

densificación, con usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios que aporten a la concreción de un Distrito de Innovación para la ciudad de Medellín.

Gráfico 193 – Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial. Polígono Z3_R_12



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

9.2.3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME

Teniendo en cuenta los resultados del diagnóstico urbanístico evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte, a continuación, se presenta el listado de predios identificados como Áreas de Manejo Especial. La normativa urbanística aplicable a cada una de las tipologías de define el presente Documento Técnico de Soporte. Estas se espacializan en la cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria (Plano Z3_R_12_MRC_S2_F_04_AME_M).

Tabla 311. Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_12

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m ²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
1	10030290038	6.688,90	AME Edificación Consolidada	AME_1
2	10030290013	156,97	AME Edificación Consolidada	UAU_1
3	10030290034	617,70	AME Estación de Servicio de combustible	AME_1
4	10030290035	1.151,96	AME Estación de Servicio de combustible	AME_1
5	10030270006	145,79	AME Edificación Consolidada	UAU_5
6	10030270005	361,90	AME Edificación Consolidada	UAU_5
7	10030250012	238,87	AME Edificación Consolidada	UAU_8
8	10030210006	139,32	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
9	10030210007	85,20	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
10	10030210008	194,71	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
11	10030210009	113,54	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
12	10030210010	142,60	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
13	10030210011	195,69	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
14	10030210012	106,01	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
15	10030210013	233,94	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
16	10030210014	226,47	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
17	10030210015	110,26	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
18	10030210016	96,86	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
19	10030210017	119,42	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
20	10030210018	96,29	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
21	10030210019	130,50	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
22	10030210020	108,22	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
23	10030210002	120,62	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
24	10030210001	116,25	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
25	10030200001	4.935,17	AME Equipamiento	AME_3
26	10030120006	301,05	AME Edificación Consolidada	UAU_21
27	10030120013	133,62	AME Edificación Consolidada	UAU_21
28	10030120014	233,38	AME Equipamiento	AME_4
29	10030120015	3.274,10	AME Equipamiento	AME_4
30	10030090030	346,82	AME Edificación Consolidada	UAU_29
31	10030110011	202,38	AME Edificación Consolidada	UAU_36

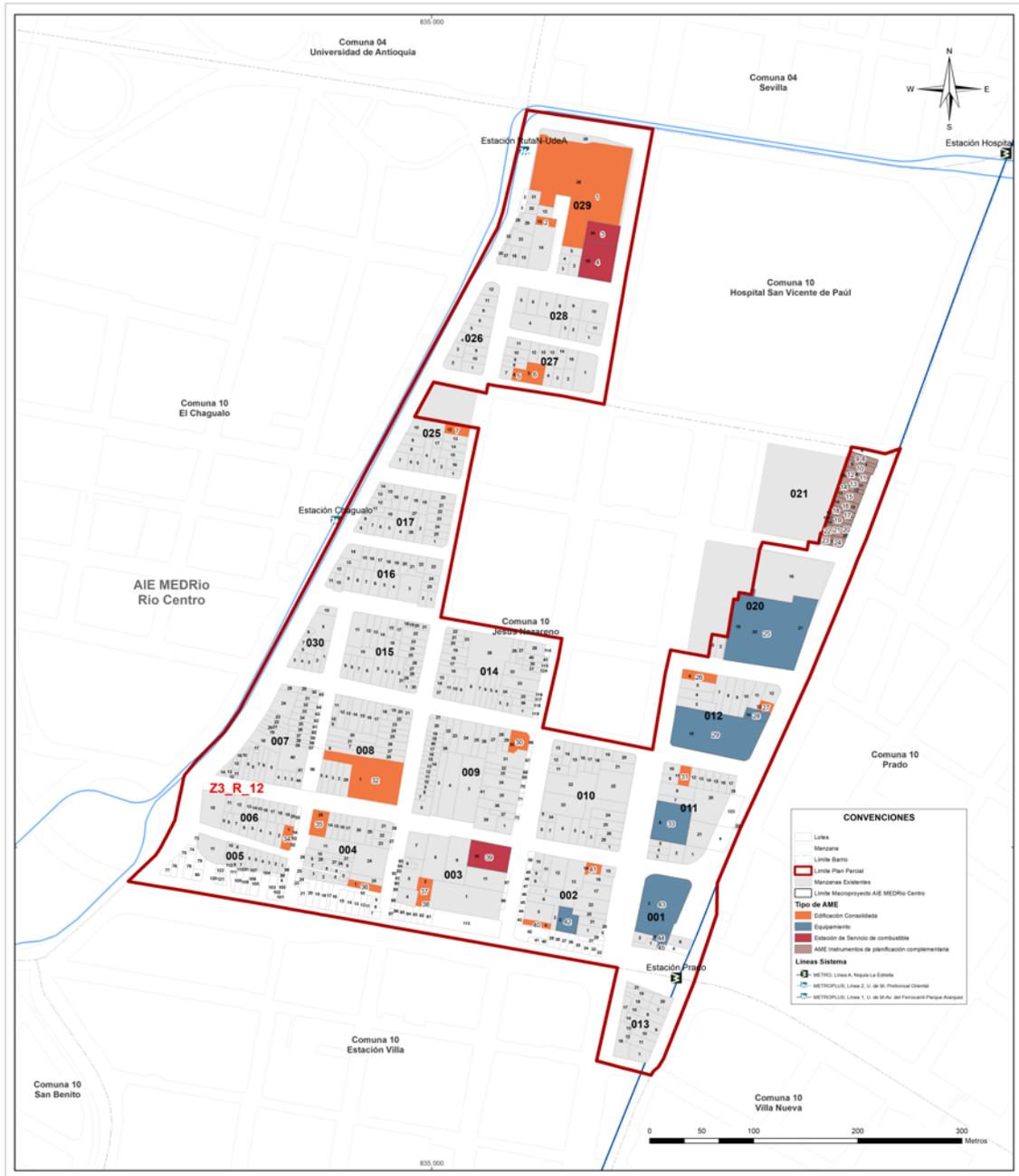


Alcaldía de Medellín

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m ²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
32	10030080001	2.275,71	AME Edificación Consolidada	UAU_27
33	10030110006	1.287,24	AME Equipamiento	UAU_36
34	10030060001	221,75	AME Edificación Consolidada	UAU_40
35	10030040029	394,56	AME Edificación Consolidada	UAU_43
36	10030040001	224,41	AME Edificación Consolidada	UAU_46
37	10030030003	323,49	AME Edificación Consolidada	UAU_47
38	10030030002	50,39	AME Edificación Consolidada	UAU_47
39	10030030010	987,71	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_47
40	10030020004	146,31	AME Edificación Consolidada	UAU_48
41	10030020014	153,83	AME Edificación Consolidada	UAU_49
42	10030020002	430,91	AME Equipamiento	UAU_49
43	10030010003	2.234,00	AME Equipamiento	ARO_1
44	10030010005	145,57	AME Equipamiento	ARO_1
45	10030010004	44,39	AME Equipamiento	ARO_1

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2019.

Gráfico 194 – Identificación de Áreas de Manejo Especial. Polígono Z3_R_12



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

9.2.3.5. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las 49 Unidades de Actuación Urbanística que componen el Área de Intervención del presente Plan Parcial se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma siempre que cumplan con las obligaciones urbanísticas definidas para cada una de ellas por el *Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial*, y posean adecuada accesibilidad y viabilidad de conexión a servicios públicos domiciliarios, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados del Plan Parcial (Planos 7, 8 y 9). De esta manera, los propietarios podrán acometer su

CODIGO_UAU	CBML
4	10030280001
	10030280002
	10030280003
	10030280004
	10030280005
	10030280006
	10030280007
	10030280008
	10030280009
	10030280010
	10030280011
CODIGO_UAU	CBML
5	10030270005
	10030270006
	10030270007
	10030270008
	10030270009
	10030270010
	10030270011
	10030270012
10030270015	
CODIGO_UAU	CBML
6	10030270001
	10030270002
	10030270003
	10030270004
	10030270013
	10030270014
	10030270016
CODIGO_UAU	CBML
7	10030250003
	10030250004
	10030250005
	10030250006
	10030250007
	10030250008
	10030250009
	10030250010
	10030250017
CODIGO_UAU	CBML
8	10030250001
	10030250002

	10030250012
	10030250013
	10030250014
	10030250015
	10030250016
CODIGO_UAU	CBML
9	10030170001
	10030170002
	10030170004
	10030170005
	10030170006
	10030170007
	10030170008
	10030170009
	10030170010
	10030170011
	10030170012
	10030170013
	10030170014
	10030170015
	10030170016
	10030170017
	10030170018
	10030170019
	10030170020
	10030170021
	10030170022
	10030170023
	10030170024
	10030170025
	10030170026
10030170027	
CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_1	10030290034
	10030290035
	10030290038
	10030290039
CODIGO_UAU	CBML
AME_2	10030210001
	10030210002
	10030210006
	10030210007
	10030210008

	10030210009
	10030210010
	10030210011
	10030210012
	10030210013
	10030210014
	10030210015
	10030210016
	10030210017
	10030210018
	10030210019
	10030210020
CODIGO_UAU	CBML
AME_3	10030200019
	10030200020
	10030200021
CODIGO_UAU	CBML
AME_4	10030120014
	10030120015
CODIGO_UAU	CBML
ARO_1	10030010001
	10030010002
	10030010003
	10030010004
	10030010005
	10030010006
	10050130001
	10050130007
	10050130008
	10050130009
	10050130010
	10050130011
	10050130012
	10050130013
	10050130014
	10050130015
	10050130016
	10050130017
	10050130018
	10050130019
10050130020	
10050130021	
CODIGO_UAU	CBML



Alcaldía de Medellín

UR_1	10030110020
	10030110022
	10039990123
CODIGO_UAU	CBML
UR_2	10030030001
	10039990081
	10039990096
	10039990113
CODIGO_UAU	CBML
10	10030160001
	10030160002
	10030160003
	10030160004
	10030160005
	10030160006
	10030160007
	10030160008
	10030160009
	10030160010
	10030160011
	10030160012
	10030160013
	10030160014
	10030160015
	10030160016
	10030160017
	10030160018
	10030160019
	10030160020
	10030160021
	10030160022
	10030160023
	10030160024
	10030160025
CODIGO_UAU	CBML
11	10030200018
CODIGO_UAU	CBML
12	10030200002
	10030200003

Total 12	
13	10030300001
	10030300002
	10030300003
	10030300004
	10030300005
	10030300006
	10030300007
	10030300008
	10030300009
	10030300010
CODIGO_UAU	CBML
14	10030150011
	10030150012
	10030150013
	10030150014
CODIGO_UAU	CBML
15	10030150015
	10030150016
	10030150017
	10030150018
	10030150019
	10030150020
	10030150021
	10030150022
	10030150023
	10030150024
	10030150025
CODIGO_UAU	CBML
16	10030150005
	10030150006
	10030150007
	10030150008
	10030150009
	10030150010
CODIGO_UAU	CBML
17	10030150001
	10030150002
	10030150003

	10030150004
	10030150026
	10030150027
	10030150028
	10030150029
	10030150030
	10030150031
CODIGO_UAU	CBML
18	10030140017
	10030140018
	10030140019
	10030140020
	10030140021
	10030140022
	10030140023
	10030140026
	10030140027
	10030140028
	10030140030
	10030140031
	10030140032
10030140038	
10030140040	
10030140041	
10039990114	
10039990115	
10039990124	
CODIGO_UAU	CBML
19	10030140007
	10030140008
	10030140009
	10030140010
	10030140011
	10030140014
	10030140015
	10030140016
	10030140037
	CODIGO_UAU
20	10030140001

	10030140002	
	10030140003	
	10030140004	
	10030140005	
	10030140006	
	10030140033	
	10030140034	
	10030140035	
	10030140036	
	10039990116	
	10039990117	
	10039990118	
	10039990119	
CODIGO UAU	CBML	
21	10030120003	
	10030120004	
	10030120005	
	10030120006	
	10030120007	
	10030120008	
	10030120009	
	10030120010	
	10030120011	
	10030120012	
	10030120013	
	CODIGO UAU	CBML
	22	10030070022
10030070023		
10030070024		
10030070028		
10030070029		
10030070030		
10030070031		
10030070032		
10030070033		
10030070034		
10030070035		
10030070036		
10039990060		
10039990061		
10039990062		
10039990063		
10039990064		

	10039990065
CODIGO UAU	CBML
23	10030070005
	10030070006
	10030070007
	10030070008
	10030070009
	10030070010
	10030070011
	10030070012
	10030070013
	10030070014
	10030070015
	10030070016
	10030070017
	10030070018
	10030070019
	10030070020
	10030070021
CODIGO UAU	CBML
24	10030070002
	10030070003
	10030070004
	10030070037
	10030070038
	10030070039
	10030070040
	10030070041
	10030070044
	10039990056
	10039990057
CODIGO UAU	CBML
25	10030080006
	10030080007
	10030080009
	10030080010
	10030080011
	10030080012
	10030080013
	10030080014
	10030080015

	10030080016
	10030080017
	10030080030
	10030080031
CODIGO UAU	CBML
26	10030080018
	10030080019
	10030080020
	10030080021
	10030080022
	10030080023
	10030080024
	10030080025
	10030080026
	10030080027
10030080028	
CODIGO UAU	CBML
27	10030080001
	10030080002
	10030080003
	10030080004
	10030080005
10030080029	
CODIGO UAU	CBML
28	10030090017
	10030090018
	10030090019
	10030090020
	10030090021
	10030090022
	10030090023
	10030090024
	10030090038
	10030090040
CODIGO UAU	CBML
29	10030090025
	10030090026
	10030090027
	10030090028
	10030090029
	10030090030
	10030090031
	10039990066



Alcaldía de Medellín

	10039990067	
CODIGO_UAU	CBML	
30	10030090004	
	10030090005	
	10030090006	
	10030090007	
	10030090008	
	10030090009	
	10030090010	
	10030090011	
	10030090012	
	10030090013	
	10030090014	
	10030090015	
	10030090016	
	CODIGO_UAU	CBML
31	10030090001	
	10030090003	
	10030090032	
	10030090033	
	10030090034	
	10030090035	
	10030090036	
	10030090037	
	10030090039	
	10030090041	
	10039990068	
	10039990069	
	10039990070	
	10039990071	
	10039990072	
	CODIGO_UAU	CBML
	32	10030100011
10030100012		
10030100013		
10030100014		
10030100015		
10030100016		
10030100017		

	10030100018	
	10030100032	
CODIGO_UAU	CBML	
33	10030100019	
	10030100020	
	10030100021	
	10030100022	
	CODIGO_UAU	CBML
34	10030100004	
	10030100005	
	10030100006	
	10030100007	
	10030100008	
	10030100009	
	10030100033	
	10030100034	
	CODIGO_UAU	CBML
	35	10030100001
10030100003		
10030100024		
10030100025		
10030100026		
10030100028		
CODIGO_UAU	CBML	
36	10030110006	
	10030110007	
	10030110008	
	10030110009	
	10030110010	
10030110011		
CODIGO_UAU	CBML	
37	10030110012	
	10030110013	
	10030110014	
	10030110015	
	10030110016	
	10030110017	
	10030110018	
CODIGO_UAU	CBML	

	10030110001	
	10030110002	
	10030110003	
38	10030110004	
	10030110005	
	10030110021	
	10039990004	
CODIGO_UAU	CBML	
39	10030060006	
	10030060007	
	10030060008	
	10030060009	
	10030060010	
	10030060011	
	10030060012	
	10030060013	
	CODIGO_UAU	CBML
	40	10030060001
10030060002		
10030060003		
10030060004		
10030060005		
10030060014		
10030060015		
10030060016		
10030060017		
10030060018		
10030060019		
10030060020		
10039990052		
10039990053		
10039990054		
10039990055		
CODIGO_UAU	CBML	
41	10030050008	
	10030050009	
	10030050010	
	10030050011	
	10039990073	

	10039990074
	10039990075
	10039990076
	10039990077
	10039990078
	10039990079
	10039990080
	10039990111
	10039990112
	10039990120
	10039990121
	10039990122
CODIGO UAU	CBML
42	10030050001
	10030050002
	10030050003
	10030050004
	10030050005
	10030050006
	10030050007
	10039990006
	10039990051
	10039990098
	10039990099
	10039990100
	10039990101
	10039990102
	10039990103
	10039990104
	10039990105
	10039990106
	10039990107
	10039990108
10039990109	
10039990110	
CODIGO UAU	CBML
43	10030040011
	10030040014
	10030040015
	10030040016
	10030040017
	10030040029
CODIGO UAU	CBML

44	10030040020
	10030040021
	10030040022
	10030040023
	10030040030
	10039990027
	10039990028
	CODIGO UAU
45	10030040002
	10030040003
	10030040004
	10030040005
	10030040006
	10030040007
	10030040008
	10030040009
	10030040010
	10030040026
	10030040027
	10030040028
	10030040031
	10039990015
	10039990016
	10039990017
	10039990018
10039990019	
10039990020	
10039990021	
10039990023	
10039990024	
10039990025	
10039990026	
CODIGO UAU	CBML
46	10030040001
	10030040024
	10030040025
	10039990007
	10039990008
	10039990009
	10039990010
	10039990011
10039990012	
10039990013	

	10039990014
CODIGO UAU	CBML
47	10030030002
	10030030003
	10030030004
	10030030005
	10030030006
	10030030007
	10030030008
	10030030009
	10030030010
	10030030011
	10039990082
	10039990083
	10039990084
	10039990085
	10039990086
	10039990087
	10039990088
10039990089	
10039990090	
10039990091	
10039990092	
10039990093	
10039990094	
10039990095	
10039990097	
CODIGO UAU	CBML
48	10030020003
	10030020004
	10030020005
	10030020006
	10030020007
	10030020008
	10030020009
	10030020010
	10030020011
	10030020012
	10030020013
	10039990039
10039990040	
10039990041	
10039990042	



Alcaldía de Medellín

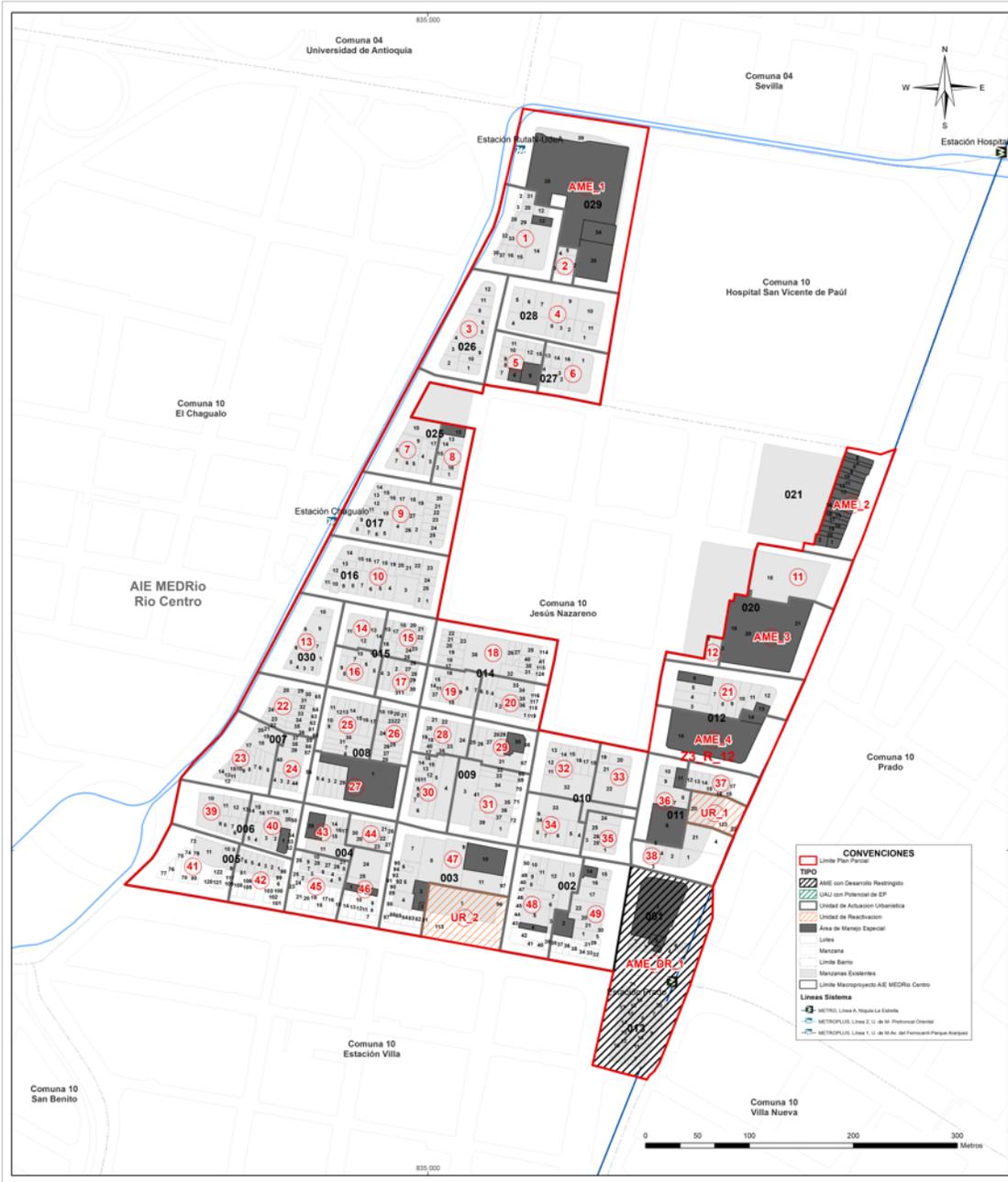
	10039990043
	10039990044
	10039990045
	10039990046
	10039990047
	10039990048
	10039990049
	10039990050
CODIGO UAU	CBML
49	10030020001

	10030020002
	10030020014
	10030020015
	10030020016
	10030020017
	10030020020
	10030020021
	10030020022
	10039990005
	10039990029

	10039990030
	10039990031
	10039990032
	10039990033
	10039990034
	10039990035
	10039990036
	10039990037
	10039990038

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

Gráfico 195 – Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

Las Unidades de Actuación Urbanística están conformadas por suelos tanto de propiedad pública como privada, debido a que técnicamente se decidió delimitarlas por el eje de vía existente, protocolizado como Malla Vial en la cartografía catastral vigente. Lo anterior, con el objetivo de cuantificar de manera precisa las áreas para la adecuación de vías, espacio público y andenes necesarias para consolidar el Planteamiento Urbanístico propuesto.

Adicionalmente, se recalca que en atención a lo definido en el Literal B del Numeral 4 del Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014, se entenderá por Área Neta “al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial”. La presente Tabla evidencia la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Tabla 313. Conformación de las Unidades de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
UAU_1	5.244,95	156,97	0,00	0,00	2.532,56	2.555,42	2.555,42
UAU_2	753,45	0,00	0,00	0,00	191,22	562,23	562,23
UAU_3	5.460,55	0,00	0,00	0,00	3.000,56	2.459,99	2.459,99
UAU_4	6.209,28	0,00	0,00	0,00	2.504,76	3.704,52	3.704,52
UAU_5	2.652,87	507,69	0,00	0,00	976,20	1.168,98	1.168,98
UAU_6	3.083,16	0,00	0,00	0,00	1.199,64	1.883,52	1.883,52
UAU_7	4.639,15	0,00	0,00	0,00	2.618,55	2.020,60	2.020,60
UAU_8	1.868,24	238,87	0,00	0,00	632,67	996,70	996,70
UAU_9	7.042,76	0,00	0,00	0,00	2.722,30	4.320,46	4.320,46
UAU_10	7.637,35	0,00	0,00	0,00	2.960,39	4.676,96	4.676,96
UAU_11	4.443,55	0,00	0,00	0,00	1.622,29	2.821,26	2.821,26
UAU_12	682,44	0,00	0,00	0,00	349,64	332,80	332,80
UAU_13	4.666,08	0,00	0,00	0,00	2.934,62	1.731,46	1.731,46
UAU_14	1.863,81	0,00	0,00	0,00	665,94	1.197,87	1.197,87
UAU_15	2.144,33	0,00	0,00	0,00	750,34	1.393,99	1.393,99
UAU_16	1.929,84	0,00	0,00	0,00	635,66	1.294,18	1.294,18
UAU_17	1.807,01	0,00	0,00	0,00	656,01	1.151,00	1.151,00
UAU_18	5.239,47	0,00	0,00	0,00	1.713,93	3.525,54	3.525,54
UAU_19	2.250,65	0,00	0,00	0,00	709,61	1.541,04	1.541,04
UAU_20	2.884,45	0,00	0,00	0,00	1.027,14	1.857,31	1.857,31
UAU_21	5.703,83	434,67	0,00	0,00	2.520,72	2.748,44	2.748,44
UAU_22	3.593,79	0,00	0,00	0,00	1.799,85	1.793,94	1.793,94
UAU_23	4.703,60	0,00	0,00	0,00	2.401,71	2.301,89	2.301,89
UAU_24	2.129,75	0,00	0,00	0,00	756,80	1.372,95	1.372,95
UAU_25	3.359,35	0,00	0,00	0,00	804,08	2.555,27	2.555,27
UAU_26	2.262,79	0,00	0,00	0,00	690,98	1.571,81	1.571,81
UAU_27	4.802,87	2.275,71	0,00	0,00	1.590,96	936,20	936,20
UAU_28	2.233,64	0,00	0,00	0,00	683,75	1.549,89	1.549,89
UAU_29	2.621,50	346,82	0,00	0,00	785,17	1.489,51	1.489,51

UAU_30	3.453,06	0,00	0,00	0,00	1.017,89	2.435,17	2.435,17
UAU_31	5.032,87	0,00	0,00	0,00	1.240,10	3.792,77	3.792,77
UAU_32	4.219,07	0,00	0,00	0,00	1.294,11	2.924,96	2.924,96
UAU_33	2.641,17	0,00	0,00	0,00	1.053,56	1.587,61	1.587,61
UAU_34	3.085,81	0,00	0,00	0,00	1.017,12	2.068,69	2.068,69
UAU_35	2.126,05	0,00	0,00	0,00	890,21	1.235,84	1.235,84
UAU_36	3.817,65	1.489,62	0,00	0,00	1.376,13	951,90	951,90
UAU_37	1.840,64	0,00	0,00	0,00	1.021,00	819,64	819,64
UAU_38	3.503,86	0,00	0,00	0,00	1.993,86	1.510,00	1.510,00
UAU_39	3.297,87	0,00	0,00	0,00	1.566,30	1.731,57	1.731,57
UAU_40	2.671,08	221,75	0,00	0,00	881,25	1.568,08	1.568,08
UAU_41	5.008,68	0,00	0,00	0,00	4.094,96	913,72	913,72
UAU_42	2.943,25	0,00	0,00	0,00	2.074,21	869,04	869,04
UAU_43	2.237,71	394,56	0,00	0,00	629,50	1.213,65	1.213,65
UAU_44	1.417,66	0,00	0,00	0,00	386,10	1.031,56	1.031,56
UAU_45	3.187,57	0,00	0,00	140,53	1.867,44	1.179,61	1.320,13
UAU_46	2.906,07	224,41	0,00	0,00	1.553,07	1.128,59	1.128,59
UAU_47	8.087,19	1.361,61	0,00	0,00	2.834,86	3.890,72	3.890,72
UAU_48	5.650,50	146,31	0,00	0,00	2.630,99	2.873,20	2.873,20
UAU_49	5.570,02	584,74	0,00	0,00	3.097,58	1.887,70	1.887,70
UR_1	1.660,66	0,00	0,00	0,00	716,26	944,40	944,40
UR_2	4.045,41	0,00	0,00	0,00	2.165,08	1.880,33	1.880,33
AME_DR_1	14.534,64	2.745,85	6.520,17	0,00	5.268,62	0,00	0,00
AME_1	14.699,79	8.458,54	0,00	0,00	6.241,25	0,00	0,00
AME_2	4.692,40	2.336,12	0,00	0,00	2.356,28	0,00	0,00
AME_3	6.697,95	4.935,17	0,00	0,00	1.762,78	0,00	0,00
AME_4	6.054,36	3.507,49	0,00	0,00	2.546,87	0,00	0,00
TOTAL	228.997,50	30.366,90	6.520,17	140,53	96.015,47	95.954,43	96.094,96

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

9.2.3.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE REACTIVACION – UR

Según lo evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte, al interior del Área de Planificación de los Planes Parciales de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro se delimitaron Unidades de Reactivación, que debido a sus condiciones actuales, localización en el Plan Parcial y posibilidad de contar con un desarrollo autónomo, contarán con condicionantes para su licenciamiento diferenciales a las de las Unidades de Actuación Urbanística, tal como se referencia en el capítulo 10.1.1.3.1 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REACTIVACION - UR

No se requerirá adelantar el procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en los términos del Artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015.



Al interior del Plan Parcial Jesús Nazareno se identificaron dos (2) Unidades de Reactivación. En la siguiente Tabla se evidencia la conformación catastral de estas, referenciando los códigos CBML y la superficie de los predios según la información catastral base utilizada en el proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro.

Tabla 314. Identificación de Unidades de Reactivación. Polígono Z3_R_12

UNIDAD DE REACTIVACIÓN	Código CBML	Superficie del predio (m ²)
UR_1	10030110020	944,40
UR_2	10030030001	1.880,33
TOTAL		2.824,73

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

9.2.3.7. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

En este apartado se evidencia el ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios para el Plan Parcial, aplicando la metodología y generalidades evidenciadas en el presente Documento Técnico de Soporte.

9.2.3.7.1. BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL

Se identifican como Aprovechamientos Urbanísticos del Plan Parcial los asignados por el Sistema de Reparto a Escala General de la Subzona 2, evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte. Estos se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 315. Aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial Jesús Nazareno por el Sistema de Reparto a Escala General

Aprovechamiento urbanístico	
Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	349
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	15.694,61
Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	201
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	10.027,11
Unidades de Vivienda No VIS	1.805
Edificabilidad en Vivienda No Vis (m ²)	131.224,40
Unidades de vivienda totales	2.354
Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	156.946,13
Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m ²)	228.034,10

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

Nota: La superficie por unidad de vivienda (m²) para cada tipología una de las tipologías responde a un escenario planteado para la formulación del presente Plan Parcial. Será decisión del desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación definir el tamaño de cada unidad de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala

Plan Parcial. 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.

- **SOBRE LA CUANTIFICACION DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Los criterios para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se fundamentan en lo establecido en el presente Documento Técnico de Soporte. En la siguiente Tabla se evidencian dichos Aprovechamientos Urbanísticos expresados en Índice de Construcción (I.C); en edificabilidad en usos residenciales y en usos diferentes al residencial; así como el porcentaje de distribución de intensidad de usos.

Tabla 316. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12.

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m2)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m2)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	2.555,42	3,80	9.719,92	3.401,97	6.317,95
UAU_2	562,23	4,05	2.279,20	0,00	2.279,20
UAU_3	2.459,99	4,05	9.972,47	3.490,37	6.482,11
UAU_4	3.704,52	4,05	15.017,61	5.256,16	9.761,45
UAU_5	1.168,98	4,05	4.738,87	2.607,07	2.131,80
UAU_6	1.883,52	4,05	7.635,51	2.672,43	4.963,08
UAU_7	2.020,60	4,05	8.191,24	2.866,93	5.324,31
UAU_8	996,70	4,05	4.040,48	2.222,85	1.817,63
UAU_9	4.320,46	4,05	17.514,55	6.130,09	11.384,46
UAU_10	4.676,96	4,05	18.959,74	6.662,64	12.297,10
UAU_11	2.821,26	2,50	7.053,16	0,00	7.053,16
UAU_12	332,80	1,99	660,71	0,00	660,71
UAU_13	1.731,46	4,05	7.019,09	2.456,68	4.562,41
UAU_14	1.197,87	4,05	4.855,98	2.671,49	2.184,48
UAU_15	1.393,99	4,05	5.651,06	3.108,91	2.542,15
UAU_16	1.294,18	4,05	5.246,42	2.886,29	2.360,12
UAU_17	1.151,00	4,05	4.665,97	2.566,97	2.099,01
UAU_18	3.525,54	4,05	14.292,03	5.002,21	9.289,82
UAU_19	1.541,04	4,05	6.247,18	3.436,86	2.810,32
UAU_20	1.857,31	4,05	7.529,26	2.635,24	4.894,02
UAU_21	2.748,44	4,05	11.141,78	3.899,62	7.242,16
UAU_22	1.793,94	4,05	7.272,37	2.545,33	4.727,04
UAU_23	2.301,89	4,05	9.331,54	3.266,04	6.065,50
UAU_24	1.372,95	4,05	5.565,73	2.912,14	2.653,59
UAU_25	2.555,27	4,05	10.358,72	5.698,80	4.659,91

UAU_26	1.571,81	4,05	6.371,91	3.505,48	2.866,43
UAU_27	936,20	4,05	3.795,21	2.087,92	1.707,29
UAU_28	1.549,89	4,05	6.283,02	3.456,58	2.826,45
UAU_29	1.489,51	4,05	6.038,25	2.113,39	3.924,86
UAU_30	2.435,17	4,05	9.871,83	5.430,94	4.440,89
UAU_31	3.792,77	4,05	15.375,35	5.381,37	9.993,98
UAU_32	2.924,96	4,05	11.857,37	4.150,08	7.707,29
UAU_33	1.587,61	4,05	6.435,95	2.252,58	4.183,37
UAU_34	2.068,69	4,05	8.386,20	2.935,17	5.451,03
UAU_35	1.235,84	4,05	5.009,90	1.753,47	3.256,44
UAU_36	951,90	4,05	3.858,87	1.350,60	2.508,26
UAU_37	819,64	4,05	3.322,71	1.162,95	2.159,76
UAU_38	1.510,00	4,05	6.121,31	2.142,46	3.978,85
UAU_39	1.731,57	4,05	7.019,53	2.456,83	4.562,69
UAU_40	1.568,08	4,05	6.356,77	3.497,15	2.859,62
UAU_41	913,72	4,05	3.704,09	1.296,43	2.407,66
UAU_42	869,04	4,05	3.522,96	1.233,03	2.289,92
UAU_43	1.213,65	4,05	4.919,97	2.706,70	2.213,27
UAU_44	1.031,56	4,05	4.181,79	2.300,59	1.881,19
UAU_45	1.320,13	4,05	5.351,64	1.873,07	3.478,57
UAU_46	1.128,59	4,05	4.575,13	1.601,30	2.973,84
UAU_47	3.890,72	4,05	15.772,43	5.520,35	10.252,08
UAU_48	2.873,20	4,05	11.647,56	4.076,65	7.570,91
UAU_49	1.887,70	4,05	7.652,48	2.678,37	4.974,11
UR_1	944,40	3,97	3.749,90	3.374,91	374,99
UR_2	1.880,33	4,70	8.837,53	8.210,66	626,88
AME_DR_1	0,00	0,000			
AME_1	0,00				
AME_2	0,00				
AME_3	0,00				
AME_4	0,00				
TOTAL	96.094,96		384.980,24	156.946,13	228.034,10

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

La asignación de Aprovechamientos Urbanísticos en lo referido a la edificabilidad y unidades de vivienda en sus diversas tipologías (Vivienda de Interés Prioritario – VIP, Vivienda de Interés Social – VIS y vivienda No Vis), así como el supuesto de localización de comercio en primer piso para cada una de las Unidad de Actuación Urbanística se presenta a continuación:

Tabla 317. Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12.

Unidad de Actuación Urbanística	Unidades de Vivienda Prioritario - VIP	Edificabilidad en Vivienda Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Unidades de Vivienda No VIS	Edificabilidad en Vivienda No Vis (m2)	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer nivel (m2)
UAU_1	8	340,20	4	217,35	39	2.844,43	51	905,06
UAU_2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	220,77
UAU_3	8	349,04	4	223,00	40	2.918,33	52	801,65
UAU_4	12	525,62	7	335,81	60	4.394,74	79	962,70
UAU_5	6	260,71	3	166,56	30	2.179,80	39	534,77
UAU_6	6	267,24	3	170,74	31	2.234,45	40	470,16
UAU_7	6	286,69	4	183,17	33	2.397,08	43	581,10
UAU_8	5	222,29	3	142,02	26	1.858,55	33	468,69
UAU_9	14	613,01	8	391,64	70	5.125,44	92	1.066,41
UAU_10	15	666,26	9	425,67	77	5.570,71	100	1.231,74
UAU_11	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	892,82
UAU_12	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	154,85
UAU_13	5	245,67	3	156,95	28	2.054,06	37	447,20
UAU_14	6	267,15	3	170,68	31	2.233,67	40	447,17
UAU_15	7	310,89	4	198,62	36	2.599,39	47	538,67
UAU_16	6	288,63	4	184,40	33	2.413,26	43	619,63
UAU_17	6	256,70	3	164,00	30	2.146,27	39	555,99
UAU_18	11	500,22	6	319,59	58	4.182,40	75	1.059,33
UAU_19	8	343,69	4	219,58	40	2.873,59	52	754,37
UAU_20	6	263,52	3	168,36	30	2.203,35	40	566,25
UAU_21	9	389,96	5	249,14	45	3.260,52	58	1.042,02
UAU_22	6	254,53	3	162,62	29	2.128,18	38	732,18
UAU_23	7	326,60	4	208,66	38	2.730,77	49	680,72
UAU_24	6	291,21	4	186,05	33	2.434,88	44	499,56
UAU_25	13	569,88	7	364,09	66	4.764,83	85	813,01
UAU_26	8	350,55	4	223,96	40	2.930,97	53	527,86
UAU_27	5	208,79	3	133,39	24	1.745,73	31	437,09
UAU_28	8	345,66	4	220,84	40	2.890,08	52	756,91
UAU_29	5	211,34	3	135,02	24	1.767,03	32	578,20
UAU_30	12	543,09	7	346,98	62	4.540,87	81	852,39
UAU_31	12	538,14	7	343,81	62	4.499,43	81	942,24
UAU_32	9	415,01	5	265,14	48	3.469,93	62	1.111,96
UAU_33	5	225,26	3	143,92	26	1.883,41	34	759,56
UAU_34	7	293,52	4	187,52	34	2.454,13	44	710,83
UAU_35	4	175,35	2	112,03	20	1.466,09	26	590,14
UAU_36	3	135,06	2	86,29	16	1.129,25	20	470,18
UAU_37	3	116,29	1	74,30	13	972,35	17	383,79
UAU_38	5	214,25	3	136,88	25	1.791,33	32	714,86

UAU_39	5	245,68	3	156,96	28	2.054,19	37	521,87
UAU_40	8	349,72	4	223,43	40	2.924,01	52	665,65
UAU_41	3	129,64	2	82,83	15	1.083,96	19	359,31
UAU_42	3	123,30	2	78,78	14	1.030,95	18	327,65
UAU_43	6	270,67	3	172,93	31	2.263,10	41	601,26
UAU_44	5	230,06	3	146,98	26	1.923,55	35	484,37
UAU_45	4	187,31	2	119,67	22	1.566,10	28	594,51
UAU_46	4	160,13	2	102,31	18	1.338,86	24	562,20
UAU_47	12	552,03	7	352,69	63	4.615,63	83	1.578,61
UAU_48	9	407,66	5	260,45	47	3.408,53	61	1.045,92
UAU_49	6	267,84	3	171,12	31	2.239,41	40	878,96
UR_1	7	337,49	4	215,62	39	2.821,80	51	444,33
UR_2	18	821,07	10	524,57	94	6.865,02	123	567,42
AME_DR_1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_3	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
AME_4	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAL	349	15.694,61	201	10.027,11	1.805	131.224,40	2.354	34.514,92

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

■ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS

Como se enunció en el presente Documento Técnico de Soporte, para poder desarrollar el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es necesario valorar los Beneficios Urbanísticos de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación los Beneficios Urbanísticos asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono de tratamiento urbanístico. La unidad común usada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada uno de los Beneficios Urbanísticos y se lleva un valor común como se evidencia a continuación:

Tabla 318. Valoración en pesos colombianos (\$) de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_12

Tipología	Estrato Socio Económico
	4
Comercio primer piso (\$/m ²)	6.500.000,00
Comercio (\$/m ²)	5.700.000,00
Servicios (\$/m ²)	5.700.000,00

Tipología	Estrato Socio Económico
	4
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	3.800.000,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	144.920.300,00
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	82.811.600,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

Posterior a la asignación de los valores de referencia y el estrato socioeconómico propuesto para el Plan Parcial, es necesario llevar los Beneficios Urbanísticos a un valor común denominado “puntos”, que evidencian la relación entre los valores asignados a cada una de las tipologías de uso. La base para asignar el puntaje corresponde a la tipología uso predominante de los Planes Parciales del Macroproyecto, que corresponde a la vivienda No VIS, tal y como se evidencia en el presente Documento Técnico de Soporte. La relación en puntos para las tipologías de uso teniendo como base el valor de referencia de la vivienda No VIS a aplicar en el presente Plan Parcial es el siguiente:

Tabla 319. Relación en puntos de los Beneficios Urbanísticos. Polígono Z3_R_12

Tipología	Estrato Socio Económico
	4
Comercio primer piso (\$/m ²)	1,71
Comercio (\$/m ²)	1,50
Servicios (\$/m ²)	1,50
Vivienda NO VIS (\$/m ²)	1,00
Vivienda VIS (\$/unidad de vivienda)	38,14
Vivienda VIP (\$/unidad de vivienda)	21,79

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

La valoración de los Beneficios Urbanísticos en puntos para cada una de las Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación teniendo en cuenta la metodología descrita es la siguiente:

Tabla 320. Valoración en puntos de los Beneficios Urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP	Viviendas de Interés Social - VIS	Vivienda No VIS	Comercio o primer nivel	Usos diferentes a la vivienda	Total Puntaje Aprovechamiento Urbanístico	Puntaje de aprovechamiento urbanístico (%)
UAU_1	164,75	165,78	2.844,43	1.548,13	8.119,33	12.842,41	2,59%
UAU_2	0,00	0,00	0,00	377,63	3.087,65	3.465,28	0,70%
UAU_3	169,03	170,09	2.918,33	1.371,24	8.520,69	13.149,38	2,65%
UAU_4	254,54	256,14	4.394,74	1.646,72	13.198,12	19.750,26	3,98%
UAU_5	126,25	127,04	2.179,80	914,74	2.395,54	5.743,39	1,16%

UAU_6	129,42	130,23	2.234,45	804,23	6.739,38	10.037,70	2,02%
UAU_7	138,84	139,71	2.397,08	993,99	7.114,81	10.784,42	2,18%
UAU_8	107,65	108,32	1.858,55	801,70	2.023,42	4.899,64	0,99%
UAU_9	296,87	298,72	5.125,44	1.824,12	15.477,08	23.022,23	4,64%
UAU_10	322,66	324,67	5.570,71	2.106,92	16.598,04	24.923,00	5,03%
UAU_11	0,00	0,00	0,00	1.527,19	9.240,51	10.767,70	2,17%
UAU_12	0,00	0,00	0,00	264,88	758,79	1.023,67	0,21%
UAU_13	118,97	119,72	2.054,06	764,95	6.172,80	9.230,50	1,86%
UAU_14	129,37	130,18	2.233,67	764,89	2.605,97	5.864,09	1,18%
UAU_15	150,56	151,50	2.599,39	921,40	3.005,23	6.828,08	1,38%
UAU_16	139,78	140,65	2.413,26	1.059,90	2.610,73	6.364,32	1,28%
UAU_17	124,31	125,09	2.146,27	951,03	2.314,53	5.661,23	1,14%
UAU_18	242,25	243,76	4.182,40	1.812,02	12.345,73	18.826,15	3,80%
UAU_19	166,44	167,48	2.873,59	1.290,36	3.083,93	7.581,81	1,53%
UAU_20	127,62	128,42	2.203,35	968,59	6.491,65	9.919,63	2,00%
UAU_21	188,85	190,03	3.260,52	1.782,41	9.300,20	14.722,01	2,97%
UAU_22	123,26	124,04	2.128,18	1.252,41	5.992,29	9.620,18	1,94%
UAU_23	158,17	159,16	2.730,77	1.164,39	8.077,17	12.289,65	2,48%
UAU_24	141,03	141,91	2.434,88	854,52	3.231,04	6.803,37	1,37%
UAU_25	275,98	277,71	4.764,83	1.390,67	5.770,36	12.479,55	2,52%
UAU_26	169,76	170,82	2.930,97	902,92	3.507,86	7.682,34	1,55%
UAU_27	101,11	101,75	1.745,73	747,65	1.905,31	4.601,55	0,93%
UAU_28	167,39	168,44	2.890,08	1.294,72	3.104,30	7.624,94	1,54%
UAU_29	102,35	102,99	1.767,03	989,02	5.020,00	7.981,38	1,61%
UAU_30	263,01	264,65	4.540,87	1.458,04	5.382,74	11.909,31	2,40%
UAU_31	260,61	262,24	4.499,43	1.611,72	13.577,61	20.211,60	4,08%
UAU_32	200,98	202,24	3.469,93	1.902,03	9.892,99	15.668,17	3,16%
UAU_33	109,09	109,77	1.883,41	1.299,25	5.135,71	8.537,23	1,72%
UAU_34	142,14	143,03	2.454,13	1.215,89	7.110,30	11.065,50	2,23%
UAU_35	84,92	85,45	1.466,09	1.009,45	3.999,45	6.645,35	1,34%
UAU_36	65,41	65,82	1.129,25	804,26	3.057,12	5.121,86	1,03%
UAU_37	56,32	56,67	972,35	656,48	2.663,95	4.405,78	0,89%
UAU_38	103,75	104,40	1.791,33	1.222,79	4.895,99	8.118,27	1,64%
UAU_39	118,98	119,72	2.054,19	892,67	6.061,24	9.246,79	1,87%
UAU_40	169,36	170,42	2.924,01	1.138,62	3.290,95	7.693,36	1,55%
UAU_41	62,78	63,18	1.083,96	614,62	3.072,51	4.897,05	0,99%
UAU_42	59,71	60,09	1.030,95	560,46	2.943,40	4.654,62	0,94%
UAU_43	131,08	131,90	2.263,10	1.028,48	2.418,01	5.972,56	1,20%
UAU_44	111,41	112,11	1.923,55	828,52	2.095,24	5.070,84	1,02%
UAU_45	90,71	91,28	1.566,10	1.016,92	4.326,09	7.091,09	1,43%
UAU_46	77,55	78,03	1.338,86	961,66	3.617,45	6.073,55	1,23%

UAU_47	267,34	269,01	4.615,63	2.700,26	13.010,20	20.862,43	4,21%
UAU_48	197,42	198,66	3.408,53	1.789,08	9.787,49	15.381,17	3,10%
UAU_49	129,71	130,52	2.239,41	1.503,49	6.142,72	10.145,85	2,05%
UR_1	163,44	164,46	2.821,80	760,04	-104,01	3.805,73	0,77%
UR_2	397,62	400,11	6.865,02	970,59	89,18	8.722,52	1,76%
TOTAL	7.600,56	7.648,07	131.224,40	59.038,69	290.278,77	495.790,49	1,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

9.2.3.7.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL.

Se identifican como Cargas Urbanísticas para el presente Plan Parcial las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas de la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro, que son necesarias para consolidar el Modelo de Ocupación propuesto (Planteamiento Urbanístico). Las áreas de cesión pública para espacio público a cumplirse en suelo (m²) y las áreas de cesión pública para espacio público a compensar en dinero (m²) son las definidas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte. Estas se muestran en la siguiente Tabla:

Tabla 321. Obligaciones Urbanísticas por concepto de espacio público para el Polígono Z3_R_12

Obligación Urbanística	Superficie (m ²)
Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico a cumplirse en suelo (m ²)	20.799,12
Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico a compensarse en dinero (m ²)	26.615,27
Total Obligación de Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento Básico	47.414,39

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

A continuación, se evidencian las Cargas Urbanísticas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación previas al ejercicio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial. Las áreas de cesión pública y de adecuación tanto de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos, como vías (existentes y proyectadas) se calculan con la cartografía elaborada en el marco de la revisión del Plan Parcial. Sin embargo la obligación urbanística por concepto de *Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)* se le asigna a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación teniendo como referencia el porcentaje de participación en puntos del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial de cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación (*Puntaje de aprovechamiento urbanístico* en tablas anteriores).

Se aclara que la obligación por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público a compensar en dinero* corresponde a la diferencia entre el *total de la obligación de cesión de espacio público* y la *obligación de cesión de espacio público a cumplir en suelo* según el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial.

Tabla 322. Asignación de Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación

Unidad de Actuación Urbanística	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
UAU_1	745,30	420,37	0,00	0,00	689,41
UAU_2	120,69	46,01	0,00	0,00	186,02
UAU_3	518,19	1.027,45	338,51	0,00	705,89
UAU_4	434,64	996,59	1.344,48	85,72	1.060,24
UAU_5	99,43	458,66	0,00	0,00	308,32
UAU_6	133,16	604,83	810,03	77,96	538,85
UAU_7	325,37	803,46	533,03	0,00	578,93
UAU_8	59,33	364,10	0,00	0,00	263,02
UAU_9	492,67	963,04	1.694,98	0,00	1.235,89
UAU_10	414,95	1.229,42	1.798,53	0,00	1.337,93
UAU_11	130,28	501,24	905,35	0,00	578,04
UAU_12	23,09	145,16	0,00	0,00	54,95
UAU_13	116,17	1.150,83	720,88	28,57	495,52
UAU_14	33,22	293,37	270,31	77,28	314,80
UAU_15	16,14	298,16	300,52	88,95	366,55
UAU_16	54,91	312,23	0,00	0,00	341,65
UAU_17	39,02	277,61	0,00	0,00	303,91
UAU_18	43,02	787,07	1.363,85	162,35	1.010,63
UAU_19	32,31	339,60	0,00	0,00	407,01
UAU_20	24,98	503,99	699,82	10,72	532,51
UAU_21	31,10	794,49	633,29	119,65	790,31
UAU_22	62,06	824,30	267,52	118,48	516,44
UAU_23	92,06	875,68	848,39	93,45	659,74
UAU_24	100,29	344,24	273,53	0,00	365,22
UAU_25	131,41	486,86	797,85	0,00	669,93
UAU_26	46,36	401,20	469,73	0,00	412,41
UAU_27	62,02	724,90	0,00	0,00	247,02
UAU_28	36,06	438,40	0,00	0,00	409,33
UAU_29	32,44	525,26	300,67	0,00	428,46
UAU_30	80,17	508,17	650,21	0,00	639,32

UAU_31	117,25	729,53	1.791,04	16,66	1.085,01
UAU_32	54,68	485,48	646,36	107,90	841,11
UAU_33	68,49	382,15	0,00	0,00	458,30
UAU_34	86,76	353,84	560,28	97,22	594,02
UAU_35	55,56	322,06	0,00	0,00	356,74
UAU_36	11,53	494,84	0,00	0,00	274,95
UAU_37	52,06	393,55	0,00	0,00	236,51
UAU_38	80,27	531,60	0,00	0,00	435,81
UAU_39	192,32	323,78	495,51	209,11	496,39
UAU_40	69,01	436,48	167,76	145,23	413,00
UAU_41	30,27	391,75	164,82	210,49	262,89
UAU_42	106,05	265,05	107,68	196,37	249,87
UAU_43	11,12	443,24	0,00	0,00	320,62
UAU_44	62,82	307,49	0,00	0,00	272,22
UAU_45	131,12	273,63	0,00	0,00	380,67
UAU_46	4,18	316,83	0,00	0,00	326,04
UAU_47	257,08	1.290,80	476,41	300,80	1.119,95
UAU_48	89,46	828,29	691,90	622,57	825,70
UAU_49	129,78	871,01	0,00	427,91	544,65
UR_1	55,74	208,59	0,00	0,00	204,30
UR_2	69,60	813,89	675,88	639,81	468,25
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6.265,99	27.910,57	20.799,12	3.837,20	26.615,27

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

▪ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Tal y como se referencia en el presente Documento Técnico de Soporte, se valoran las Cargas Urbanísticas con la misma metodología utilizada para la valoración de los Beneficios Urbanísticos, es decir, se valora el costo por metro cuadrado (m²) de cada una de las Cargas Urbanísticas y se lleva un valor común. La unidad común usada es “pesos colombianos” (\$). En la siguiente tabla se presenta la valoración de Cargas Urbanísticas correspondientes a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos, así como el valor asumido para el suelo. Es necesario aclarar que los valores de referencia son usados exclusivamente para relacionar las Cargas Urbanísticas entre sí, y estos no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 323. Valoración en pesos colombianos (\$) de Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_12

Carga Urbanística	Construcción de vías (m ²)	Construcción de Andenes (m ²)	Construcción de Espacios públicos (m ²)	Suelo (m ²)
	\$400,000	\$85,000	\$150,000	\$1.916.574,90

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

Con base en los valores de referencia mostrados, las Cargas Urbanísticas expresadas en pesos colombianos (\$) se llevan a un valor común denominado “puntos” teniendo como base el valor por metro cuadrado (m²) de vivienda No VIS, según el estrato socioeconómico asignado Polígono de Tratamiento. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas para el presente Plan Parcial es la siguiente:

Tabla 324. Relación en puntos de las Cargas Urbanísticas. Polígono Z3_R_12

Carga Urbanística	Construcción de vías (m ²)	Construcción de Andenes (m ²)	Construcción de Espacios públicos (m ²)	Suelo (m ²)
	0,1053	0,0224	0,0395	0,50436

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

La valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación antes del ejercicio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios es la siguiente:

Tabla 325. Valoración en puntos de las Cargas Urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Suelo	Adecuación vías	Puntaje de carga de Espacio Público a compensar en dinero	Nuevo puntaje de carga	Puntaje de Carga (%)	Diferencia / Equilibrio en el Sistema de Reparto
UAU_1	375,90	122,70	321,08	819,68	2,59%	0,00%
UAU_2	60,87	17,55	142,76	221,18	0,70%	0,00%
UAU_3	432,09	162,70	231,13	839,27	2,65%	0,00%
UAU_4	897,32	150,66	156,15	1.260,58	3,98%	0,00%
UAU_5	50,15	58,75	257,68	366,58	1,16%	0,00%
UAU_6	475,71	77,68	52,22	640,67	2,02%	0,00%
UAU_7	432,94	118,82	115,52	688,33	2,18%	0,00%
UAU_8	29,92	44,57	238,23	312,72	0,99%	0,00%
UAU_9	1.103,37	153,23	145,91	1.469,42	4,64%	0,00%
UAU_10	1.116,39	173,09	230,26	1.590,74	5,03%	0,00%
UAU_11	522,33	66,48	62,71	687,26	2,17%	0,00%
UAU_12	11,65	17,71	35,98	65,34	0,21%	0,00%
UAU_13	422,18	133,37	4,02	589,15	1,86%	0,00%
UAU_14	153,09	34,38	173,09	374,28	1,18%	0,00%

UAU_15	159,71	33,08	227,64	435,81	1,38%	0,00%
UAU_16	27,69	38,65	339,87	406,21	1,28%	0,00%
UAU_17	19,68	33,33	308,32	361,33	1,14%	0,00%
UAU_18	709,57	87,38	344,40	1.201,60	3,80%	0,00%
UAU_19	16,30	39,15	428,47	483,92	1,53%	0,00%
UAU_20	365,56	55,68	183,84	633,13	2,00%	0,00%
UAU_21	335,09	86,90	487,93	939,65	2,97%	0,00%
UAU_22	166,23	93,30	339,25	614,02	1,94%	0,00%
UAU_23	474,33	101,87	171,03	784,40	2,48%	0,00%
UAU_24	188,54	46,79	188,10	434,23	1,37%	0,00%
UAU_25	468,68	65,08	231,26	796,52	2,52%	0,00%
UAU_26	260,30	47,11	164,38	490,33	1,55%	0,00%
UAU_27	31,28	82,83	179,58	293,70	0,93%	0,00%
UAU_28	18,19	49,94	418,54	486,67	1,54%	0,00%
UAU_29	168,01	58,71	270,84	509,42	1,61%	0,00%
UAU_30	368,38	61,93	304,15	760,12	2,40%	0,00%
UAU_31	962,47	89,13	167,07	1.290,03	4,08%	0,00%
UAU_32	353,58	56,86	559,83	1.000,04	3,16%	0,00%
UAU_33	34,54	47,44	462,92	544,90	1,72%	0,00%
UAU_34	326,34	46,38	307,59	706,27	2,23%	0,00%
UAU_35	28,02	39,75	356,37	424,15	1,34%	0,00%
UAU_36	5,82	53,30	267,79	326,91	1,03%	0,00%
UAU_37	26,26	46,91	208,04	281,20	0,89%	0,00%
UAU_38	40,49	64,41	413,26	518,16	1,64%	0,00%
UAU_39	346,92	54,33	161,13	590,19	1,87%	0,00%
UAU_40	119,42	53,21	306,05	491,04	1,55%	0,00%
UAU_41	98,40	44,42	154,93	312,56	0,99%	0,00%
UAU_42	107,80	39,06	138,22	297,09	0,94%	0,00%
UAU_43	5,61	47,83	327,77	381,21	1,20%	0,00%
UAU_44	31,68	38,98	252,99	323,65	1,02%	0,00%
UAU_45	66,13	42,61	343,86	452,60	1,43%	0,00%
UAU_46	2,11	33,79	351,75	387,65	1,23%	0,00%
UAU_47	369,94	162,93	768,01	1.331,57	4,21%	0,00%
UAU_48	394,09	96,61	439,14	981,72	3,10%	0,00%
UAU_49	65,46	105,35	459,88	647,57	2,05%	0,00%
UR_1	28,11	27,82	186,97	242,90	0,77%	0,00%
UR_2	375,99	93,00	35,80	556,72	1,76%	0,00%
TOTAL	13.650,61	3.597,53	13.423,73	31.644,35	1,00	0,00

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

9.2.3.7.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El equilibrio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se elabora con base en la metodología contenida en el presente Documento Técnico de Soporte, cuyo resultado para el Plan Parcial se presenta a continuación:

Tabla 326. Ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. Polígono Z1_R_10

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Diferencia puntaje de Aprovechamientos y Puntaje de cargas	Puntaje de carga equivalente	Espacio público a compensar en dinero (m ²) equivalente	Espacio público a compensar en dinero resultante (m ²)	Puntaje de carga de Espacio Público a compensar en dinero	Nuevo puntaje de carga	Puntaje de Carga (%)	Diferencia / Equilibrio en el Sistema de Reparto
UAU_1	-0,08%	-26,64	-52,81	636,60	321,08	819,68	2,59%	0,00%
UAU_2	0,15%	48,93	97,02	283,04	142,76	221,18	0,70%	0,00%
UAU_3	-0,39%	-124,90	-247,64	458,25	231,13	839,27	2,65%	0,00%
UAU_4	-1,20%	-378,60	-750,64	309,60	156,15	1.260,58	3,98%	0,00%
UAU_5	0,32%	102,18	202,59	510,91	257,68	366,58	1,16%	0,00%
UAU_6	-0,69%	-219,55	-435,31	103,54	52,22	640,67	2,02%	0,00%
UAU_7	-0,56%	-176,47	-349,90	229,04	115,52	688,33	2,18%	0,00%
UAU_8	0,33%	105,57	209,31	472,34	238,23	312,72	0,99%	0,00%
UAU_9	-1,51%	-477,42	-946,59	289,30	145,91	1.469,42	4,64%	0,00%
UAU_10	-1,40%	-444,54	-881,40	456,53	230,26	1.590,74	5,03%	0,00%
UAU_11	-0,72%	-228,83	-453,69	124,34	62,71	687,26	2,17%	0,00%
UAU_12	0,03%	8,26	16,39	71,34	35,98	65,34	0,21%	0,00%
UAU_13	-0,78%	-245,90	-487,55	7,97	4,02	589,15	1,86%	0,00%
UAU_14	0,05%	14,32	28,40	343,19	173,09	374,28	1,18%	0,00%
UAU_15	0,14%	42,77	84,79	451,34	227,64	435,81	1,38%	0,00%
UAU_16	0,53%	167,55	332,21	673,86	339,87	406,21	1,28%	0,00%
UAU_17	0,49%	155,04	307,41	611,32	308,32	361,33	1,14%	0,00%
UAU_18	-0,52%	-165,32	-327,78	682,85	344,40	1.201,60	3,80%	0,00%
UAU_19	0,71%	223,19	442,52	849,53	428,47	483,92	1,53%	0,00%
UAU_20	-0,27%	-84,74	-168,01	364,50	183,84	633,13	2,00%	0,00%
UAU_21	0,28%	89,33	177,11	967,42	487,93	939,65	2,97%	0,00%
UAU_22	0,25%	78,78	156,20	672,64	339,25	614,02	1,94%	0,00%
UAU_23	-0,51%	-161,72	-320,64	339,10	171,03	784,40	2,48%	0,00%
UAU_24	0,01%	3,90	7,73	372,95	188,10	434,23	1,37%	0,00%
UAU_25	-0,34%	-106,63	-211,41	458,52	231,26	796,52	2,52%	0,00%
UAU_26	-0,14%	-43,62	-86,48	325,92	164,38	490,33	1,55%	0,00%
UAU_27	0,17%	55,00	109,04	356,06	179,58	293,70	0,93%	0,00%

UAU_28	0,67%	212,09	420,51	829,84	418,54	486,67	1,54%	0,00%
UAU_29	0,17%	54,74	108,53	536,99	270,84	509,42	1,61%	0,00%
UAU_30	-0,06%	-18,30	-36,28	603,04	304,15	760,12	2,40%	0,00%
UAU_31	-1,20%	-380,17	-753,76	331,24	167,07	1.290,03	4,08%	0,00%
UAU_32	0,43%	135,61	268,87	1.109,97	559,83	1.000,04	3,16%	0,00%
UAU_33	0,73%	231,77	459,53	917,83	462,92	544,90	1,72%	0,00%
UAU_34	0,03%	7,99	15,84	609,86	307,59	706,27	2,23%	0,00%
UAU_35	0,56%	176,45	349,85	706,59	356,37	424,15	1,34%	0,00%
UAU_36	0,41%	129,11	256,00	530,95	267,79	326,91	1,03%	0,00%
UAU_37	0,28%	88,75	175,97	412,48	208,04	281,20	0,89%	0,00%
UAU_38	0,61%	193,46	383,57	819,38	413,26	518,16	1,64%	0,00%
UAU_39	-0,28%	-89,23	-176,92	319,48	161,13	590,19	1,87%	0,00%
UAU_40	0,31%	97,75	193,82	606,82	306,05	491,04	1,55%	0,00%
UAU_41	0,07%	22,34	44,29	307,17	154,93	312,56	0,99%	0,00%
UAU_42	0,04%	12,20	24,18	274,06	138,22	297,09	0,94%	0,00%
UAU_43	0,52%	166,06	329,25	649,87	327,77	381,21	1,20%	0,00%
UAU_44	0,37%	115,69	229,38	501,60	252,99	323,65	1,02%	0,00%
UAU_45	0,48%	151,87	301,10	681,77	343,86	452,60	1,43%	0,00%
UAU_46	0,59%	187,31	371,38	697,42	351,75	387,65	1,23%	0,00%
UAU_47	0,64%	203,15	402,79	1.522,73	768,01	1.331,57	4,21%	0,00%
UAU_48	0,07%	22,69	44,98	870,68	439,14	981,72	3,10%	0,00%
UAU_49	0,59%	185,17	367,14	911,80	459,88	647,57	2,05%	0,00%
UR_1	0,27%	83,93	166,40	370,70	186,97	242,90	0,77%	0,00%
UR_2	-0,63%	-200,37	-397,27	70,98	35,80	556,72	1,76%	0,00%
TOTAL	0,00	0,00	0,00	26.615,27	13.423,73	31.644,35	1,00	0,00

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

▪ CARGAS URBANÍSTICAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS – UAU Y UNIDAD DE REACTIVACIÓN – UR

Como se enunció en el presente Documento Técnico de Soporte, debido a que el equilibrio en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se obtiene a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensarse en dinero, los Beneficios Urbanísticos asignados a las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial son los evidenciados anteriormente, sin embargo las Cargas Urbanísticas definitivas producto del Sistema de Reparto son las siguientes:

Tabla 327. Cargas Urbanísticas resultantes por Unidad de Actuación Urbanística. Polígono Z3_R_12

UAU	VÍAS	ESPACIO PÚBLICO
-----	------	-----------------

	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
UAU_1	745,30	420,37	0,00	0,00	636,60
UAU_2	120,69	46,01	0,00	0,00	283,04
UAU_3	518,19	1.027,45	338,51	0,00	458,25
UAU_4	434,64	996,59	1.344,48	85,72	309,60
UAU_5	99,43	458,66	0,00	0,00	510,91
UAU_6	133,16	604,83	810,03	77,96	103,54
UAU_7	325,37	803,46	533,03	0,00	229,04
UAU_8	59,33	364,10	0,00	0,00	472,34
UAU_9	492,67	963,04	1.694,98	0,00	289,30
UAU_10	414,95	1.229,42	1.798,53	0,00	456,53
UAU_11	130,28	501,24	905,35	0,00	124,34
UAU_12	23,09	145,16	0,00	0,00	71,34
UAU_13	116,17	1.150,83	720,88	28,57	7,97
UAU_14	33,22	293,37	270,31	77,28	343,19
UAU_15	16,14	298,16	300,52	88,95	451,34
UAU_16	54,91	312,23	0,00	0,00	673,86
UAU_17	39,02	277,61	0,00	0,00	611,32
UAU_18	43,02	787,07	1.363,85	162,35	682,85
UAU_19	32,31	339,60	0,00	0,00	849,53
UAU_20	24,98	503,99	699,82	10,72	364,50
UAU_21	31,10	794,49	633,29	119,65	967,42
UAU_22	62,06	824,30	267,52	118,48	672,64
UAU_23	92,06	875,68	848,39	93,45	339,10
UAU_24	100,29	344,24	273,53	0,00	372,95
UAU_25	131,41	486,86	797,85	0,00	458,52
UAU_26	46,36	401,20	469,73	0,00	325,92
UAU_27	62,02	724,90	0,00	0,00	356,06
UAU_28	36,06	438,40	0,00	0,00	829,84
UAU_29	32,44	525,26	300,67	0,00	536,99
UAU_30	80,17	508,17	650,21	0,00	603,04
UAU_31	117,25	729,53	1.791,04	16,66	331,24
UAU_32	54,68	485,48	646,36	107,90	1.109,97
UAU_33	68,49	382,15	0,00	0,00	917,83
UAU_34	86,76	353,84	560,28	97,22	609,86
UAU_35	55,56	322,06	0,00	0,00	706,59

UAU_36	11,53	494,84	0,00	0,00	530,95
UAU_37	52,06	393,55	0,00	0,00	412,48
UAU_38	80,27	531,60	0,00	0,00	819,38
UAU_39	192,32	323,78	495,51	209,11	319,48
UAU_40	69,01	436,48	167,76	145,23	606,82
UAU_41	30,27	391,75	164,82	210,49	307,17
UAU_42	106,05	265,05	107,68	196,37	274,06
UAU_43	11,12	443,24	0,00	0,00	649,87
UAU_44	62,82	307,49	0,00	0,00	501,60
UAU_45	131,12	273,63	0,00	0,00	681,77
UAU_46	4,18	316,83	0,00	0,00	697,42
UAU_47	257,08	1.290,80	476,41	300,80	1.522,73
UAU_48	89,46	828,29	691,90	622,57	870,68
UAU_49	129,78	871,01	0,00	427,91	911,80
UR_1	55,74	208,59	0,00	0,00	370,70
UR_2	69,60	813,89	675,88	639,81	70,98
TOTAL	6.265,99	27.910,57	20.799,12	3.837,20	26.615,27

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

La cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria contiene una serie de planos que evidencian de forma detallada la asignación de cargas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, Unidades de Reactivación, Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas y Áreas de Manejo Especial con base en los resultados del ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial (Ver Planos 1 al 7 *F_06_Asignacion_cargas_UAU_M*)

Para el caso de la Área de manejo especial con desarrollo restringido para espacio público y equipamientos - AME DR 1, el Distrito o el Operador urbano deberán llevar a cabo este desarrollo, ya que es requerido para terminar de concretar el sistema público y colectivo de la ciudad y no estará cargado a ninguna unidad de ad actuación urbanística y se desarrollaran con cargo a las cargas en dinero que paguen el resto de los desarrollos en el Macroproyecto en general.

Las cargas para este AME DR1 del plan parcial son las siguientes:

Tabla 328. Cargas para el AMEDR 1 del Polígono Z3_R_12. Jesús Nazareno.

UAU	Vías		Espacio público		Retiros del sistema hidrográfico (m2) Cesión y Adecuación (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación de andenes (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
AME DR_1	22,31	885,52	285,54	AME DR_1	22,31

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

9.2.3.8. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La exigencia de generación de Viviendas de Interés Prioritario – VIP y Vivienda de Interés Social – VIS para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se establece a continuación. El cálculo final de la exigencia dependerá de las unidades de viviendas y edificabilidad en usos residenciales efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 329. Exigencia de generación de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Polígono Z3_R_12

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades) *	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	8	340,20	4	217,35	39	2.844,43	51
UAU_2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_3	8	349,04	4	223,00	40	2.918,33	52
UAU_4	12	525,62	7	335,81	60	4.394,74	79
UAU_5	6	260,71	3	166,56	30	2.179,80	39
UAU_6	6	267,24	3	170,74	31	2.234,45	40
UAU_7	6	286,69	4	183,17	33	2.397,08	43
UAU_8	5	222,29	3	142,02	26	1.858,55	33
UAU_9	14	613,01	8	391,64	70	5.125,44	92
UAU_10	15	666,26	9	425,67	77	5.570,71	100
UAU_11	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_12	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_13	5	245,67	3	156,95	28	2.054,06	37
UAU_14	6	267,15	3	170,68	31	2.233,67	40
UAU_15	7	310,89	4	198,62	36	2.599,39	47
UAU_16	6	288,63	4	184,40	33	2.413,26	43
UAU_17	6	256,70	3	164,00	30	2.146,27	39
UAU_18	11	500,22	6	319,59	58	4.182,40	75
UAU_19	8	343,69	4	219,58	40	2.873,59	52
UAU_20	6	263,52	3	168,36	30	2.203,35	40
UAU_21	9	389,96	5	249,14	45	3.260,52	58
UAU_22	6	254,53	3	162,62	29	2.128,18	38
UAU_23	7	326,60	4	208,66	38	2.730,77	49
UAU_24	6	291,21	4	186,05	33	2.434,88	44
UAU_25	13	569,88	7	364,09	66	4.764,83	85

UAU_26	8	350,55	4	223,96	40	2.930,97	53
UAU_27	5	208,79	3	133,39	24	1.745,73	31
UAU_28	8	345,66	4	220,84	40	2.890,08	52
UAU_29	5	211,34	3	135,02	24	1.767,03	32
UAU_30	12	543,09	7	346,98	62	4.540,87	81
UAU_31	12	538,14	7	343,81	62	4.499,43	81
UAU_32	9	415,01	5	265,14	48	3.469,93	62
UAU_33	5	225,26	3	143,92	26	1.883,41	34
UAU_34	7	293,52	4	187,52	34	2.454,13	44
UAU_35	4	175,35	2	112,03	20	1.466,09	26
UAU_36	3	135,06	2	86,29	16	1.129,25	20
UAU_37	3	116,29	1	74,30	13	972,35	17
UAU_38	5	214,25	3	136,88	25	1.791,33	32
UAU_39	5	245,68	3	156,96	28	2.054,19	37
UAU_40	8	349,72	4	223,43	40	2.924,01	52
UAU_41	3	129,64	2	82,83	15	1.083,96	19
UAU_42	3	123,30	2	78,78	14	1.030,95	18
UAU_43	6	270,67	3	172,93	31	2.263,10	41
UAU_44	5	230,06	3	146,98	26	1.923,55	35
UAU_45	4	187,31	2	119,67	22	1.566,10	28
UAU_46	4	160,13	2	102,31	18	1.338,86	24
UAU_47	12	552,03	7	352,69	63	4.615,63	83
UAU_48	9	407,66	5	260,45	47	3.408,53	61
UAU_49	6	267,84	3	171,12	31	2.239,41	40
UR_1	7	337,49	4	215,62	39	2.821,80	51
UR_2	18	821,07	10	524,57	94	6.865,02	123
TOTAL	349	15.694,61	201	10.027,11	1.805	131.224,40	2.354

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

9.2.3.9. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

Partiendo de las herramientas establecidas por el Modelo Dinámico de Gestión definido y los instrumentos de gestión permitidos para los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MED Río, los cuales se evidencian en el presente Documento Técnico de Soporte, se definen a continuación los aplicables a este Plan Parcial considerando las metodologías y procedimientos a aplicar en el componente de *Cargas variables según aprovechamientos*.

9.2.3.9.1. CARGAS VARIABLES SEGÚN APROVECHAMIENTOS A LICENCIAR EN EL PLAN PARCIAL

Las obligaciones urbanísticas en los Planes Parciales para los polígonos de tratamiento Renovación Urbana, se cumplirán acorde a lo establecido en el Sistema de Reparto de Cargas

y Beneficios a Escala Plan Parcial. En este caso, las *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro*, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación; así como la forma establecida para cumplirlas, únicamente será variable para el caso de la obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero* teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- La obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero*, podrá variar en función del aprovechamiento urbanístico efectivamente licenciado, garantizando el cumplimiento de la obligación mínima calculada en el presente Documento Técnico de Soporte para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.
- Se podrá licenciar un aprovechamiento urbanístico que genere una obligación inferior a la mínima, pero en dicho caso se deberá pagar la obligación mínima.
- En todos los casos, el Curador Urbano, una vez identificado el aprovechamiento urbanístico final, deberá calcular la obligación de *Áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro a compensar en dinero*, por cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación con base en el procedimiento descrito en el presente Documento Técnico de Soporte.
- En los casos específicos de que la licencia urbanística sea en modalidad de urbanismo y construcción por etapas, la primera etapa de desarrollo deberá pagar la obligación mínima. El resto de las etapas se podrán liquidar con base en los factores presentados en la tabla Factor para el cálculo de las cargas variables para cada plan parcial.

Con base en lo anterior, a continuación, se presentan los factores para la aplicación de la metodología para el cálculo de cargas variables definido en el presente Documento Técnico de Soporte. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponden al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público a cumplir en suelo* según el Modelo de Ocupación, con el 50% de la obligación por concepto de *Áreas de cesión pública para Espacio Público*:

Tabla 330. Factor para el Cálculo de las Cargas Variables. Polígono Z3_R_12

UAU	Factor POT Vivienda (m ² habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para Índice de Construcción
UAU_1	1,14	7,00
UAU_2	0,00	12,42
UAU_3	1,96	7,00
UAU_4	3,69	7,00
UAU_5	2,77	7,00
UAU_6	4,23	7,00
UAU_7	2,71	7,00
UAU_8	3,10	7,00
UAU_9	3,87	7,00
UAU_10	4,18	7,00

UAU_11	0,00	14,60
UAU_12	0,00	10,80
UAU_13	3,33	7,00
UAU_14	3,44	7,00
UAU_15	3,68	7,00
UAU_16	3,52	7,00
UAU_17	3,61	7,00
UAU_18	5,57	7,00
UAU_19	3,79	7,00
UAU_20	5,47	7,00
UAU_21	5,60	7,00
UAU_22	4,78	7,00
UAU_23	4,66	7,00
UAU_24	3,16	7,00
UAU_25	3,26	7,00
UAU_26	3,39	7,00
UAU_27	2,26	7,00
UAU_28	3,65	7,00
UAU_29	5,32	7,00
UAU_30	3,46	7,00
UAU_31	5,28	7,00
UAU_32	5,85	7,00
UAU_33	5,54	7,00
UAU_34	5,36	7,00
UAU_35	5,45	7,00
UAU_36	5,25	7,00
UAU_37	4,48	7,00
UAU_38	5,04	7,00
UAU_39	4,03	7,00
UAU_40	3,28	7,00
UAU_41	4,67	7,00
UAU_42	3,58	7,00
UAU_43	3,65	7,00
UAU_44	3,21	7,00
UAU_45	4,67	7,00
UAU_46	6,10	7,00
UAU_47	4,63	7,00
UAU_48	5,06	7,00
UAU_49	4,20	7,00
UR_1	2,04	7,00
UR_2	1,71	7,00

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

A continuación, se presenta la obligación mínima para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística por concepto de *áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos* tanto a cumplir en suelo, a compensar en dinero y a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas.

Tabla 331. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Polígono Z3_R_12

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
UAU_1	0,00	318,30	318,30
UAU_2	0,00	141,52	141,52
UAU_3	338,51	59,87	398,38
UAU_4	1344,48	0,00	1344,48
UAU_5	0,00	255,45	255,45
UAU_6	810,03	0,00	810,03
UAU_7	533,03	0,00	533,03
UAU_8	0,00	236,17	236,17
UAU_9	1694,98	0,00	1694,98
UAU_10	1798,53	0,00	1798,53
UAU_11	905,35	0,00	905,35
UAU_12	0,00	35,67	35,67
UAU_13	720,88	0,00	720,88
UAU_14	270,31	36,44	306,75
UAU_15	300,52	75,41	375,93
UAU_16	0,00	336,93	336,93
UAU_17	0,00	305,66	305,66
UAU_18	1363,85	0,00	1363,85
UAU_19	0,00	424,77	424,77
UAU_20	699,82	0,00	699,82
UAU_21	633,29	167,06	800,35
UAU_22	267,52	202,56	470,08
UAU_23	848,39	0,00	848,39
UAU_24	273,53	49,71	323,24
UAU_25	797,85	0,00	797,85
UAU_26	469,73	0,00	469,73
UAU_27	0,00	178,03	178,03

UAU_28	0,00	414,92	414,92
UAU_29	300,67	118,16	418,83
UAU_30	650,21	0,00	650,21
UAU_31	1791,04	0,00	1791,04
UAU_32	646,36	231,81	878,17
UAU_33	0,00	458,91	458,91
UAU_34	560,28	24,79	585,07
UAU_35	0,00	353,29	353,29
UAU_36	0,00	265,47	265,47
UAU_37	0,00	206,24	206,24
UAU_38	0,00	409,69	409,69
UAU_39	495,51	0,00	495,51
UAU_40	167,76	219,53	387,29
UAU_41	164,82	71,18	236,00
UAU_42	107,68	83,19	190,87
UAU_43	0,00	324,93	324,93
UAU_44	0,00	250,80	250,80
UAU_45	0,00	340,89	340,89
UAU_46	0,00	348,71	348,71
UAU_47	476,41	523,16	999,57
UAU_48	691,90	89,39	781,29
UAU_49	0,00	455,90	455,90
UR_1	0,00	185,35	185,35
UR_2	675,88	0,00	675,88
TOTAL	20.799,12	8.199,88	28.999,00

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

9.2.3.9.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala de Plan Parcial especifica para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación los máximos de edificabilidad (m²) en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, al tiempo que define las obligaciones urbanísticas correspondientes a los aprovechamientos asignados. Sin embargo, para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos e inmobiliarios al interior de los planes parciales de la Subzona 2, se permitirá la convertibilidad exclusivamente de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m²) a usos diferentes al residencial (m²). Lo anterior se deberá elaborar teniendo en cuenta el presente Documento Técnico de Soporte.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono el factor es de 1,0.



▪ METODOLOGIA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

La edificabilidad máxima a convertir para el Plan Parcial se calculó siguiendo la metodología evidenciada en el presente Documento Técnico de Soporte, cuyos resultados se evidencian a continuación.

Tabla 332. Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_12

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad en uso residencial según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	30,00%	70,00%	2.915,97	6.803,94	486,00
UAU_2	30,00%	70,00%	683,76	1.595,44	0,00
UAU_3	30,00%	70,00%	2.991,74	6.980,73	498,62
UAU_4	30,00%	70,00%	4.505,28	10.512,33	750,88
UAU_5	30,00%	70,00%	1.421,66	3.317,21	1.185,41
UAU_6	30,00%	70,00%	2.290,65	5.344,86	381,78
UAU_7	30,00%	70,00%	2.457,37	5.733,87	409,56
UAU_8	30,00%	70,00%	1.212,14	2.828,34	1.010,71
UAU_9	30,00%	70,00%	5.254,37	12.260,19	875,73
UAU_10	30,00%	70,00%	5.687,92	13.271,82	974,72
UAU_11	30,00%	70,00%	2.115,95	4.937,21	0,00
UAU_12	30,00%	70,00%	198,21	462,50	0,00
UAU_13	30,00%	70,00%	2.105,73	4.913,36	350,95
UAU_14	30,00%	70,00%	1.456,79	3.399,18	1.214,70
UAU_15	30,00%	70,00%	1.695,32	3.955,74	1.413,59
UAU_16	30,00%	70,00%	1.573,92	3.672,49	1.312,37
UAU_17	30,00%	70,00%	1.399,79	3.266,18	1.167,17
UAU_18	30,00%	70,00%	4.287,61	10.004,42	714,60
UAU_19	30,00%	70,00%	1.874,15	4.373,02	1.562,70
UAU_20	30,00%	70,00%	2.258,78	5.270,48	376,46
UAU_21	30,00%	70,00%	3.342,54	7.799,25	557,09
UAU_22	30,00%	70,00%	2.181,71	5.090,66	363,62
UAU_23	30,00%	70,00%	2.799,46	6.532,08	466,58
UAU_24	30,00%	70,00%	1.669,72	3.896,01	1.242,42
UAU_25	30,00%	70,00%	3.107,62	7.251,10	2.591,19
UAU_26	30,00%	70,00%	1.911,57	4.460,34	1.593,91
UAU_27	30,00%	70,00%	1.138,56	2.656,65	949,36

UAU_28	30,00%	70,00%	1.884,91	4.398,12	1.571,67
UAU_29	30,00%	70,00%	1.811,48	4.226,78	301,91
UAU_30	30,00%	70,00%	2.961,55	6.910,28	2.469,39
UAU_31	30,00%	70,00%	4.612,60	10.762,74	768,77
UAU_32	30,00%	70,00%	3.557,21	8.300,16	592,87
UAU_33	30,00%	70,00%	1.930,79	4.505,17	321,80
UAU_34	30,00%	70,00%	2.515,86	5.870,34	419,31
UAU_35	30,00%	70,00%	1.502,97	3.506,93	250,50
UAU_36	30,00%	70,00%	1.157,66	2.701,21	192,94
UAU_37	30,00%	70,00%	996,81	2.325,90	166,14
UAU_38	30,00%	70,00%	1.836,39	4.284,92	306,07
UAU_39	30,00%	70,00%	2.105,86	4.913,67	350,98
UAU_40	30,00%	70,00%	1.907,03	4.449,74	1.590,12
UAU_41	30,00%	70,00%	1.111,23	2.592,86	185,20
UAU_42	30,00%	70,00%	1.056,89	2.466,07	176,15
UAU_43	30,00%	70,00%	1.475,99	3.443,98	1.230,71
UAU_44	30,00%	70,00%	1.254,54	2.927,25	1.046,06
UAU_45	30,00%	70,00%	1.605,49	3.746,15	267,58
UAU_46	30,00%	70,00%	1.372,54	3.202,59	228,76
UAU_47	30,00%	70,00%	4.731,73	11.040,70	788,62
UAU_48	30,00%	70,00%	3.494,27	8.153,29	582,38
UAU_49	30,00%	70,00%	2.295,74	5.356,73	382,62
UR_1	30,00%	70,00%	1.124,97	2.624,93	2.249,94
UR_2	30,00%	70,00%	2.651,26	6.186,27	5.559,40

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

Tabla 333. Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales. Polígono Z3_R_12

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	40,00%	60,00%	3.887,97	5.831,95	2.429,98
UAU_2	40,00%	60,00%	911,68	1.367,52	1.367,52
UAU_3	40,00%	60,00%	3.988,99	5.983,48	2.493,12
UAU_4	40,00%	60,00%	6.007,04	9.010,57	3.754,40
UAU_5	40,00%	60,00%	1.895,55	2.843,32	236,25
UAU_6	40,00%	60,00%	3.054,20	4.581,31	1.908,88
UAU_7	40,00%	60,00%	3.276,50	4.914,74	2.047,81
UAU_8	40,00%	60,00%	1.616,19	2.424,29	201,44

UAU_9	40,00%	60,00%	7.005,82	10.508,73	4.378,64
UAU_10	40,00%	60,00%	7.583,90	11.375,85	4.713,20
UAU_11	40,00%	60,00%	2.821,26	4.231,89	4.231,89
UAU_12	40,00%	60,00%	264,29	396,43	396,43
UAU_13	40,00%	60,00%	2.807,63	4.211,45	1.754,77
UAU_14	40,00%	60,00%	1.942,39	2.913,59	242,09
UAU_15	40,00%	60,00%	2.260,42	3.390,63	281,73
UAU_16	40,00%	60,00%	2.098,57	3.147,85	261,56
UAU_17	40,00%	60,00%	1.866,39	2.799,58	232,62
UAU_18	40,00%	60,00%	5.716,81	8.575,22	3.573,01
UAU_19	40,00%	60,00%	2.498,87	3.748,31	311,45
UAU_20	40,00%	60,00%	3.011,70	4.517,56	1.882,32
UAU_21	40,00%	60,00%	4.456,71	6.685,07	2.785,45
UAU_22	40,00%	60,00%	2.908,95	4.363,42	1.818,09
UAU_23	40,00%	60,00%	3.732,62	5.598,92	2.332,88
UAU_24	40,00%	60,00%	2.226,29	3.339,44	427,30
UAU_25	40,00%	60,00%	4.143,49	6.215,23	516,43
UAU_26	40,00%	60,00%	2.548,77	3.823,15	317,67
UAU_27	40,00%	60,00%	1.518,08	2.277,13	189,21
UAU_28	40,00%	60,00%	2.513,21	3.769,81	313,24
UAU_29	40,00%	60,00%	2.415,30	3.622,95	1.509,56
UAU_30	40,00%	60,00%	3.948,73	5.923,10	492,15
UAU_31	40,00%	60,00%	6.150,14	9.225,21	3.843,84
UAU_32	40,00%	60,00%	4.742,95	7.114,42	2.964,34
UAU_33	40,00%	60,00%	2.574,38	3.861,57	1.608,99
UAU_34	40,00%	60,00%	3.354,48	5.031,72	2.096,55
UAU_35	40,00%	60,00%	2.003,96	3.005,94	1.252,48
UAU_36	40,00%	60,00%	1.543,55	2.315,32	964,72
UAU_37	40,00%	60,00%	1.329,08	1.993,62	830,68
UAU_38	40,00%	60,00%	2.448,53	3.672,79	1.530,33
UAU_39	40,00%	60,00%	2.807,81	4.211,72	1.754,88
UAU_40	40,00%	60,00%	2.542,71	3.814,06	316,91
UAU_41	40,00%	60,00%	1.481,64	2.222,45	926,02
UAU_42	40,00%	60,00%	1.409,18	2.113,77	880,74
UAU_43	40,00%	60,00%	1.967,99	2.951,98	245,28
UAU_44	40,00%	60,00%	1.672,71	2.509,07	208,48
UAU_45	40,00%	60,00%	2.140,66	3.210,98	1.337,91
UAU_46	40,00%	60,00%	1.830,05	2.745,08	1.143,78
UAU_47	40,00%	60,00%	6.308,97	9.463,46	3.943,11
UAU_48	40,00%	60,00%	4.659,02	6.988,54	2.911,89
UAU_49	40,00%	60,00%	3.060,99	4.591,49	1.913,12

UR_1	40,00%	60,00%	1.499,96	2.249,94	0,00
UR_2	40,00%	60,00%	3.535,01	5.302,52	0,00

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

El cálculo de la edificabilidad resultante por Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación producto de la convertibilidad de usos se aplicará siguiendo las disposiciones incluidas en el presente Documento Técnico de Soporte. En la siguiente tabla se evidencia la *Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)*, el factor de convertibilidad asignado al Plan Parcial y la *Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)*.

Tabla 334. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda. Polígono Z3_R_12

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
UAU_1	486,00	0,67	324,00
UAU_2	0,00	0,67	0,00
UAU_3	498,62	0,67	332,42
UAU_4	750,88	0,67	500,59
UAU_5	1.185,41	0,67	790,27
UAU_6	381,78	0,67	254,52
UAU_7	409,56	0,67	273,04
UAU_8	1.010,71	0,67	673,81
UAU_9	875,73	0,67	583,82
UAU_10	974,72	0,67	649,81
UAU_11	0,00	0,67	0,00
UAU_12	0,00	0,67	0,00
UAU_13	350,95	0,67	233,97
UAU_14	1.214,70	0,67	809,80
UAU_15	1.413,59	0,67	942,39
UAU_16	1.312,37	0,67	874,91
UAU_17	1.167,17	0,67	778,12
UAU_18	714,60	0,67	476,40
UAU_19	1.562,70	0,67	1.041,80
UAU_20	376,46	0,67	250,98
UAU_21	557,09	0,67	371,39
UAU_22	363,62	0,67	242,41
UAU_23	466,58	0,67	311,05

UAU_24	1.242,42	0,67	828,28
UAU_25	2.591,19	0,67	1.727,46
UAU_26	1.593,91	0,67	1.062,60
UAU_27	949,36	0,67	632,90
UAU_28	1.571,67	0,67	1.047,78
UAU_29	301,91	0,67	201,28
UAU_30	2.469,39	0,67	1.646,26
UAU_31	768,77	0,67	512,51
UAU_32	592,87	0,67	395,25
UAU_33	321,80	0,67	214,53
UAU_34	419,31	0,67	279,54
UAU_35	250,50	0,67	167,00
UAU_36	192,94	0,67	128,63
UAU_37	166,14	0,67	110,76
UAU_38	306,07	0,67	204,04
UAU_39	350,98	0,67	233,98
UAU_40	1.590,12	0,67	1.060,08
UAU_41	185,20	0,67	123,47
UAU_42	176,15	0,67	117,43
UAU_43	1.230,71	0,67	820,47
UAU_44	1.046,06	0,67	697,37
UAU_45	267,58	0,67	178,39
UAU_46	228,76	0,67	152,50
UAU_47	788,62	0,67	525,75
UAU_48	582,38	0,67	388,25
UAU_49	382,62	0,67	255,08
UR_1	2.249,94	0,67	1.499,96
UR_2	5.559,40	0,67	3.706,26

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

Tabla 335. Factor de convertibilidad y edificabilidad convertida de otros usos al uso residencial. Polígono Z3_R_12

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
UAU_1	2.429,98	1,00	2.429,98
UAU_2	1.367,52	1,00	1.367,52
UAU_3	2.493,12	1,00	2.493,12
UAU_4	3.754,40	1,00	3.754,40
UAU_5	236,25	1,00	236,25

UAU_6	1.908,88	1,00	1.908,88
UAU_7	2.047,81	1,00	2.047,81
UAU_8	201,44	1,00	201,44
UAU_9	4.378,64	1,00	4.378,64
UAU_10	4.713,20	1,00	4.713,20
UAU_11	4.231,89	1,00	4.231,89
UAU_12	396,43	1,00	396,43
UAU_13	1.754,77	1,00	1.754,77
UAU_14	242,09	1,00	242,09
UAU_15	281,73	1,00	281,73
UAU_16	261,56	1,00	261,56
UAU_17	232,62	1,00	232,62
UAU_18	3.573,01	1,00	3.573,01
UAU_19	311,45	1,00	311,45
UAU_20	1.882,32	1,00	1.882,32
UAU_21	2.785,45	1,00	2.785,45
UAU_22	1.818,09	1,00	1.818,09
UAU_23	2.332,88	1,00	2.332,88
UAU_24	427,30	1,00	427,30
UAU_25	516,43	1,00	516,43
UAU_26	317,67	1,00	317,67
UAU_27	189,21	1,00	189,21
UAU_28	313,24	1,00	313,24
UAU_29	1.509,56	1,00	1.509,56
UAU_30	492,15	1,00	492,15
UAU_31	3.843,84	1,00	3.843,84
UAU_32	2.964,34	1,00	2.964,34
UAU_33	1.608,99	1,00	1.608,99
UAU_34	2.096,55	1,00	2.096,55
UAU_35	1.252,48	1,00	1.252,48
UAU_36	964,72	1,00	964,72
UAU_37	830,68	1,00	830,68
UAU_38	1.530,33	1,00	1.530,33
UAU_39	1.754,88	1,00	1.754,88
UAU_40	316,91	1,00	316,91
UAU_41	926,02	1,00	926,02
UAU_42	880,74	1,00	880,74
UAU_43	245,28	1,00	245,28
UAU_44	208,48	1,00	208,48
UAU_45	1.337,91	1,00	1.337,91
UAU_46	1.143,78	1,00	1.143,78
UAU_47	3.943,11	1,00	3.943,11
UAU_48	2.911,89	1,00	2.911,89

UAU_49	1.913,12	1,00	1.913,12
UR_1	0,00	1,00	0,00
UR_2	0,00	1,00	0,00

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

La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación, además de seguir los procedimientos y cálculos mostrados en el presente Documento Técnico de Soporte deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación no requiera convertir la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento mostrado.
- La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las obligaciones urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignadas a la Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

9.2.3.9.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

Para efectos de la aplicación de los aprovechamientos adicionales por concepto de la venta de derechos de construcción y desarrollo evidenciado en el Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 y en el *Mapa 29 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo*, protocolizado con el Plan de Ordenamiento Territorial, aplicarán las disposiciones incluidas en el Decreto Municipal 1812 de 2016.

En atención a la definición contenida en el Artículo 2 del citado Decreto, los derechos adicionales de construcción y desarrollo constituyen *“un derecho que concreta la posibilidad de desarrollar un predio con un aprovechamiento adicional, a cambio de una contraprestación monetaria que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlos en zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo”*.

A continuación, se referencia el aprovechamiento adicional y el pago del derecho adicional según la Tabla incluida en el Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2015. Adicionalmente se recalca que el Inciso 3 del Artículo 6 del Decreto 1812 de 2016 define que para los tratamientos de renovación urbana *“las proporciones mínimas y máximas de la intensidad de usos del suelo se calcularán sobre el área neta de intervención del plan parcial, respetando en todo caso, las proporciones de uso por polígono establecidas en el Acuerdo 48 de 2014”*.

Tabla 336. Aprovechamientos adicionales aplicables al Polígono Z3_R_12 según Artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014

Polígono de tratamiento	Aprovechamiento Adicional por venta de derechos			Pago del derecho adicional con relación al valor del m ² de suelo	
	Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	Índice de Construcción (Sobre Área Neta)	Altura	M ² de suelo a pagar por habitante por vivienda	M ² de suelo a pagar por cada 1 m ² a construir
Z3_R_12	30	1,0	No Aplica	4,0	0,05

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2019.

9.4. PLANES PARCIALES DE LA SUBZONA 3.

Los planes parciales que se adoptan con el presente Macroproyecto para la Subzona 3, son los siguientes:

- a. Z3_R_13 Estación Villa
- b. Z3_R_14 San Benito

9.4.1. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_13 ESTACION VILLA.

9.4.1.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 212.256,49 m² y un área neta de 122.756,07 m² la cual está conformada por 601 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación:

Gráfico 196 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial Estación Villa.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 337. Conformación del área de planificación - Plan Parcial Estación Villa.

CBML	Matricula	10050150002	311638	10050150006	363146
------	-----------	-------------	--------	-------------	--------

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
 Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad



10050070013	233915
10190660013	5175242
10190670009	259561
10199990022	104594
10199990030	385098
10050110012	5096482
10050110029	5479476
10050110030	73315
10050110007	89111
10050110028	401131
10050110008	204243
10050040022	5064888
10050020016	114874
10050120009	58298
10050010012	281063
10050010029	5268433
10050010011	159697
10050100003	63385
10050050007	137429
10190670024	167785
10050090025	27164
10050080007	5105628
10050120003	348657
10050170026	443741
10050170015	280116
10050020014	256962
10050110003	5055075
10050170031	60521
10050080013	236431
10050050006	5005855
10050120001	440543
10050090048	5173398
10050100031	238269
10050110017	186385
10050100037	5171044
10050160018	183127
10050100004	37834
10050090014	220528
10050080015	180047
10050010016	215337
10050020025	5102941
10050120007	26990
10050040017	22107
10050090047	196046
10050170035	181291
10190660015	483938

10050120014	257692
10190670025	383339
10190660008	66758
10050090026	5461979
10190670026	328550
10059990012	401694
10190660005	426907
10059990013	401695
10059990008	302975
10059990017	236998
10059990014	254503
10050090039	371516
10050090012	456058
10050110009	245397
10050020005	5002880
10050010004	374275
10050050008	137428
10050100008	5001765
10050050020	5177779
10059990038	381015
10059990043	443701
10059990063	242937
10059990058	279583
10059990069	423811
10059990071	124421
10050100022	433467
10050090035	5297124
10050100015	5009798
10050030025	79352
10050110023	5050975
10050170020	160505
10190640012	236614
10059990075	38742
10059990096	272202
10050160023	394173
10199990029	5026340
10050160016	247898
10050160011	22500
10050070015	5092334
10050160021	413897
10059990001	42073
10059990099	229774
10050160001	443689
10050170025	401001
10050170027	491599
10050170021	25980

10050080012	157554
10050110019	45361
10050040024	229965
10050040028	45796
10190660017	5041636
10050140005	18729
10050020031	327777
10050090028	246697
10050030026	177429
10050030020	40584
10050090042	5043086
10050070008	208890
10050070016	5153888
10050040027	20253
10050160008	43717
10050050014	335934
10050180005	24205
10050010007	5118911
10050060004	5052958
10050030035	476686
10059990007	260685
10059990015	356423
10059990021	5064887
10059990024	382475
10059990029	31753
10059990036	443744
10059990033	443707
10050070006	132469
10059990074	443714
10059990079	47146
10059990094	360319
10059990092	274030
10059990091	295688
10059990093	222843
10059990089	276708
10050100028	268736
10050150007	5039629
10050150009	5356173
10050070011	105445
10050170016	22307
10050050011	473103
10050090019	5109422
10050030028	107661
10050030044	5399780
10050080010	24440
10050090008	291537

10050100006	157969
10050100026	40250
10050040007	5231
10050040016	8871
10050040030	166875
10050140009	5029381
10050110001	485525
10050110027	166760
10050160025	359018
10050040020	5064884
10050010023	98937
10050030021	118805
10050030032	5085617
10050080014	222570
10050030036	5057627
10050010008	214577
10050160013	5057678
10190640013	236615
10050040004	5005263
10050160006	3590
10050030030	113124
10050030005	340099
10059990039	381014
10059990047	83092
10059990041	443703
10059990046	443695
10059990061	248361
10190670023	26719
10059990082	48592
10050100002	5012628
10050110006	491168
10050030038	248362
10059990009	246797
10050020019	244135
10050020006	254526
10050040013	5108092
10050040023	5064886
10050020015	5224308
10190670022	223474
10059990086	92582
10059990085	229964
10199990033	385099
10059990088	39634
10190660030	175535

10190660027	157135
10199990025	62493
10199990024	47864
10050010010	5164
10050090015	5037231
10050080008	5149686
10050090009	5047869
10050100032	51539
10050050018	117458
10050100023	308127
10050100035	5171043
10050110021	67725
10050170008	5060924
10050170029	382491
10050070009	12034
10050070012	5127089
10050160002	183279
10190660025	273768
10199990026	104595
10050110026	5018949
10050100030	275554
10190670028	134730
10050020009	244134
10050020034	5094794
10050020004	108896
10199990045	5010383
10050030034	260691
10050030043	49109
10199990017	5013852
10199990023	242829
10190660007	107655
10190640017	51310
10190640010	212027
10050030023	163667
10050170005	5213281
10050030017	950095191
10050010021	34290
10050010002	374277
10050100013	5000030
10050050002	5174799
10050030002	76975
10050100005	296704
10050100001	224920
10050170014	316802

10050170012	244238
10050160010	188842
10050070010	57697
10050070001	472921
10050120008	96549
10050030010	222245
10050120010	381016
10190670019	332740
10059990019	5064883
10059990023	382473
10059990025	147609
10059990027	24538
10059990031	58382
10190670027	5005105
10050170030	5183925
10050170032	5153761
10050170013	176843
10050090051	5299612
10050030012	73129
10050100007	5057642
10050090004	460200
10059990056	266493
10059990066	260690
10059990067	43076
10059990090	5005961
10190640019	5010384
10050120006	5157148
10050020002	239120
10050040006	5064663
10050030029	77958
10059990098	238624
10059990100	13407
10190670018	140059
10199990031	5027965
10050150011	56653
10050150010	5039628
10050150017	436253
10050160014	134029
10199990027	176087
10050140010	443711
10050010027	5096481
10050010018	351010
10190660021	360644
10050150003	9686

10050010009	364245
10050140003	183885
10059990102	247897
10050080002	243184
10050050016	5435212
10050100011	5174574
10050100025	225352
10050170009	10456
10050170004	22734
10050160012	900095693
10050160017	359016
10050160009	173466
10050160007	6847
10050160005	161517
10050070004	72042
10050060003	245948
10190660009	124863
10190660018	5193741
10050070014	5165440
10050100020	38351
10050090001	443725
10050060002	5005380
10050120005	123413
10050040026	20252
10050050003	180945
10050030040	147653
10050110018	431430
10050170028	443706
10050170001	363127
10050030042	5299759
10050090007	49146
10050100009	451845
10050110024	1671
10050020030	360820
10050090044	254504
10050030014	229390
10050040032	5107792
10050020013	192873
10050040014	112831
10050040005	163951
10050090045	356424
10050030019	30180
10050100040	5261590
10050100017	190185
10050150004	37374
10050020027	5100103

10050120018	5181228
10050010006	93574
10059990004	59795
10050090034	134530
10050080011	308345
10050110016	5060856
10050110020	246798
10050170011	11212
10050170006	109159
10050170010	202031
10050040015	99030
10059990011	5060855
10059990028	33854
10059990035	443743
10050110031	67726
10050170019	231884
10050090006	229515
10050110010	122798
10050020032	205940
10050020010	484326
10059990053	357975
10059990040	443704
10059990050	15453
10059990051	15452
10059990049	48024
10059990045	443699
10059990057	306248
10059990065	476685
10059990072	124422
10050010024	207295
10050020023	58679
10050010034	302917
10190670014	184571
10059990073	443713
10059990078	107424
10050150014	443692
10050150016	5011213
10050070005	89112
10190640020	12690
10050110011	185975
10050140001	5289336
10050140002	383697
10050010005	374276
10050120019	5157149
10190660014	95351
10190660016	800016991

10199990018	111912
10190660028	50216
10190660003	89840
10190660031	178030
10190640015	391275
10050100012	91436
10050040029	5113694
10050020008	258976
10190670010	238451
10050010025	5096480
10050090027	5034110
10190660010	3077
10190640006	425137
10190660019	5093395
10190660012	5187216
10190660022	121736
10050110032	5012621
10190660029	950098844
10050010001	397
10050020001	5013079
10050090005	391640
10050030004	274625
10050100021	399478
10050020026	270182
10050020021	42801
10050050015	8664
10050100027	438629
10050090016	5016797
10050170022	120207
10199990002	434235
10050070017	5153887
10190670032	5179910
10059990010	248368
10059990030	58086
10059990034	491600
10050100033	116640
10050170007	309863
10050170034	398229
10050170024	203417
10050090021	98865
10050100014	147708
10050090040	276041
10050030009	5267673
10059990059	299013
10050030024	5238915
10050120002	440542

10050090003	163537
10050040018	5044699
10050040012	318980
10050090022	5142020
10050120013	365934
10050110015	5016952
10050110002	5055076
10050060001	60452
10050020029	484324
10050050013	268270
10050090041	117861
10050160024	20231
10190670033	5179911
10050120004	5117720
10050090043	443727
10050010020	107664
10050140004	5215155
10050090052	5438469
10199990020	92338
10190670020	184752
10050170023	5835
10050030022	49110
10059990048	443697
10059990052	357974
10059990080	65773
10059990084	244589
10050090032	294632
10050080006	11808
10050100010	184045
10050090036	172782
10050050017	81137
10050090020	197357
10050110004	5055074
10050110014	5009943
10050020007	5048879
10050010031	2637
10050110005	5055073
10050020017	122968
10050040019	175972
10050020011	445694
10050010032	18550
10050180004	186878
10050010014	370652
10190640008	5074853

10059990076	61484
10059990081	227237
10050150018	421476
10050150008	21514
10190640014	385100
10050030041	5299758
10190640007	5074854
10190670013	249966
10050020035	5272220
10059990005	443691
10190670016	423017
10050070007	204672
10050060005	138610
10050010015	201845
10050020020	484325
10050020022	142834
10190670011	81214
10190660020	183169
10050110025	5012743
10190640016	64312
10050030033	159693
10050030037	422331
10050040033	5259168
10050090037	5090999
10050050019	5174817
10050010033	9682
10050010030	211753
10050150005	388479
10050090010	5254671
10050050004	304058
10050030016	82337
10050170002	255547
10050180006	462818
10050150013	5022690
10059990003	5080283
10059990006	5018948
10190670021	263978
10050040008	5160002
10059990064	5024711
10190670017	44836
10050090018	63209
10050160019	126853
10050070002	53099
10199990021	80703

10050080009	304600
10190660006	950098854
10050100018	900095579
10050170033	114251
10050160022	5327568
10059990002	5080284
10059990018	259519
10059990016	406917
10059990032	382469
10059990037	443745
10050050009	427751
10190670007	348761
10059990055	227092
10059990060	285536
10050090033	425388
10050090024	5009149
10190660024	61049
10050090013	5037961
10050110013	138958
10059990070	443712
10050050001	381348
10190660004	5026514
10190660023	256901
10050180001	131208
10050180003	403409
10050180002	183681
10050190001	10956
10050180007	123839
10050030006	466478
10050030007	5077702
10050030008	173095
10050030039	150678
10050100019	132743
10050080005	169618
10050080004	75114
10050090023	63196
10050010035	17942
10059990020	5064885
10050100036	5171042
10050090046	439128
10050100034	395741
10050160015	456622
10050020024	123616
10050170003	300908

10050120012	238625
10199990019	5044843
10059990095	18096
10050020018	300923
10050020033	186617
10190640005	422166
10050090038	52094
10050010019	5025280
10050010017	60483
10050170017	212797
10059990054	443693
10050010022	136317
10059990042	443702
10050080003	169494
10050120011	381017
10050090029	133278
10050040009	409588
10199990028	176665
10190640011	12035
10050030003	130091

10050020036	5272219
10050020003	29111
10050020012	5115718
10050150012	5179202
10190660011	235966
10059990083	246817
10190660026	242830
10050050012	131523
10059990087	62307
10050040001	475859
10050040002	146503
10050040031	5102842
10059990068	304787
10190640009	12689
10190670008	275689
10190670015	29597
10050090002	5102661
10059990097	443705
10050030027	96564
10059990077	11753

10190660002	16017
10059990022	382471
10050080001	380269
10050050010	127378
10050030013	117868
10050010003	374274
10050030015	6081
10050150001	415641
10050040003	172941
10050030031	80857
10050060006	414380
10050150015	82811
10050010013	49037
10059990101	38336
10050030011	27229
10050100016	202959
10059990103	ND
10059990105	ND
10050170036	ND

Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2015.

9.4.1.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.4.1.2.1. OBJETIVO GENERAL.

Formular un plan 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.

9.4.1.2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.

▪ 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:

- Implementación de programas para la población vulnerable.
- Generación de proyectos productivos que vinculen a la población vulnerable de la zona.
- Implementación de la política de protección a moradores por parte de la administración municipal y el operador urbano.
- Se establece que el uso predominante del plan parcial sea por lo menos el 50% en uso residencial

▪ 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:

- Implementación de nuevas actividades económicas que regeneren las actividades económicas que generan impactos negativos para la zona.
- Implementación de la vivienda como uso clave 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:**

- Recalificación de los espacios públicos existentes correspondiente a los bajos del viaducto del Metro de la Estación Prado, las plataformas donde se ubicaba el Bazar de los Puentes
- 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.
- 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.
- Generación del espacio público en relación a los ejes principales definidos por el macroproyecto.
- 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:**

- Definición del sistema de espacio público en relación a la Quebrada la Loca, que se articule con la Quebrada Santa Elena.
- Disposición de los espacios públicos en función de poner en valor los elementos naturales de la quebrada.

9.4.1.3. **MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Macroproyecto.

9.4.1.3.1. **COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

▪ **DESDE LO PÚBLICO:**

El espacio público general se dispone:

sobre los ejes principales de Carrera 52 Carabobo y Carrera 53 Cundinamarca. Estos dos ejes articulan los espacios públicos tradicionales del Centro Tradicional con el espacio público propuesto por el modelo de ocupación de la Subzona 2 Medellín Innovación.

Acorde con las determinantes del proyecto ganador del Concurso Galería Bolívar, el modelo de ocupación define la intervención de los bajos del viaducto del Metro en correspondencia de la Estación Prado. Este espacio corresponde al ARO 2 (área receptora de obligaciones), además se dispone 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 Medellín Innovación.

Desde el modelo se reconfigura la Plazoleta Rojas Pinilla debido a un realineamiento de vías. 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. Adicional se dispone del ARO 1 (área receptora de obligaciones) en correspondencia del equipamiento existente Centro Especial de Protección y Apoyo a la Justicia y de la cobertura de la Quebrada La Loca. Este espacio público se configura como el parque de barrio del polígono.

- **DESDE LO PRIVADO**

Existen 25 AME, de las cuales 5 en la categoría de equipamientos, 1 en la categoría de estación de servicio y 19 en la categoría de edificaciones consolidadas.

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 una renovación más dirigida al uso residencial para este sector.

Este plan parcial están localizados en el Centro Tradicional y corresponden a suelos de renovación con todo el potencial de transformación por su localización pero que se han deteriorado en el tiempo por estar próximos al borde del Río y a grandes equipamientos de alto impacto como la Plaza Minorista, por tanto este planes parciales requieren de un mayor compromiso por parte de la Administración Municipal para que se inicie el proceso de transformación, por lo que deberá hacerse un aporte importante en la recuperación de los espacios públicos circundantes y en la reorganización del transporte.

Gráfico 197 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial Estación Villa.



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

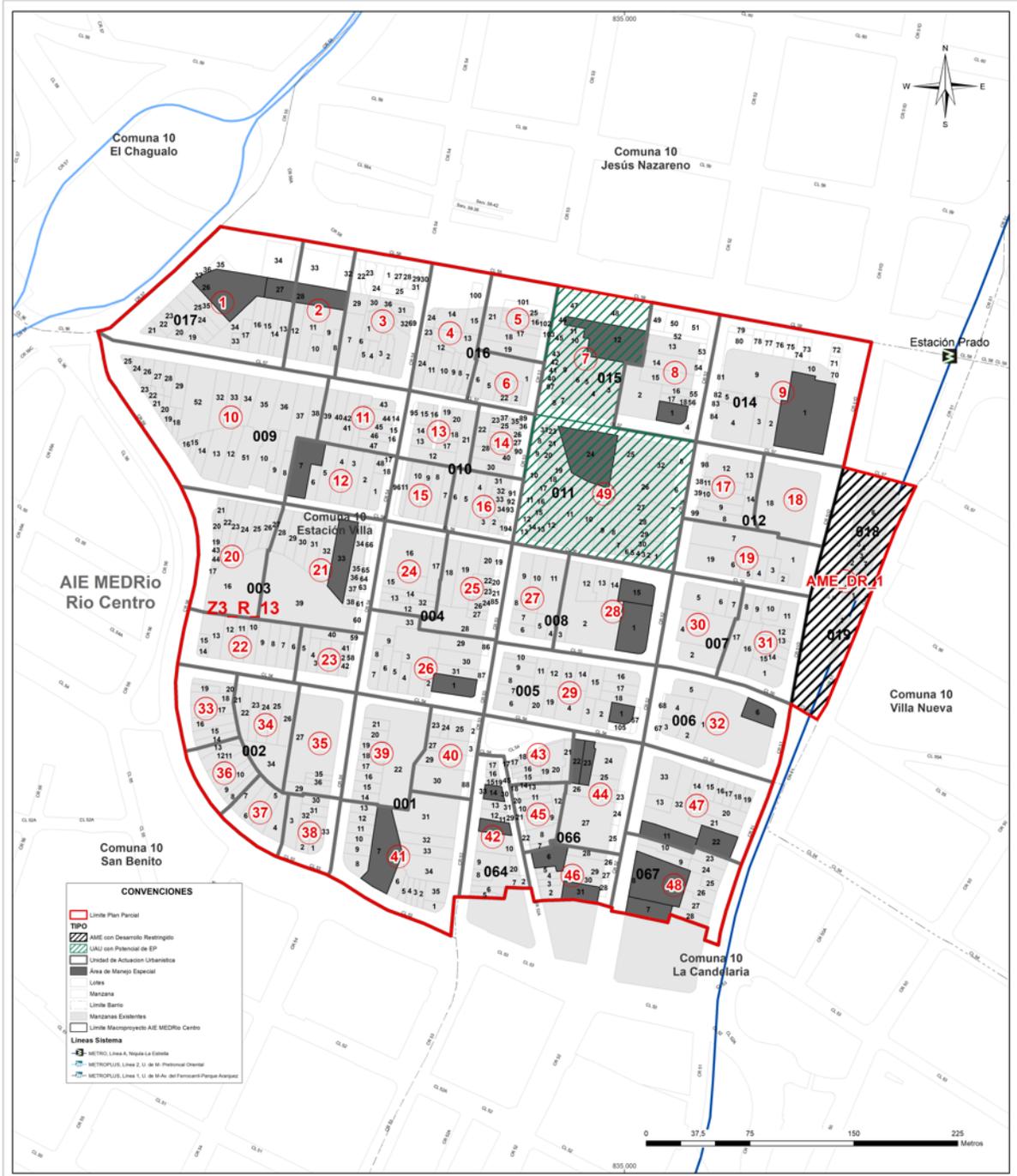
9.4.1.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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 y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio, todas las unidades se identificaron como Unidades de Actuación Urbanística; sin embargo, aquellas unidades que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente, se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

En consecuencia, las unidades se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiendo optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 198 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa.



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

Las unidades de actuación urbanísticas y las áreas receptoras de obligaciones están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de ellas.

Tabla 338. Distribución de área bruta y área neta por UAU y AR - Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa.

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	3.282,08
2	3.576,50	539,43	0,00	1.496,19	1.540,88
3	5.243,05	0,00	0,00	2.578,19	2.664,86
4	4.045,04	0,00	0,00	1.592,73	2.452,31
5	2.769,88	0,00	0,00	1.327,28	1.442,60
6	1.876,84	0,00	0,00	441,98	1.434,86
7	5.974,56	1.183,37	0,00	2.509,73	2.281,46
8	5.152,94	294,57	0,00	2.385,40	2.472,97
9	10.197,15	1.886,65	0,00	4.898,39	3.412,11
10	12.161,14	0,00	0,00	3.602,13	8.559,01
11	2.830,56	0,00	0,00	823,79	2.006,77
12	3.534,13	713,36	0,00	724,75	2.096,02
13	2.530,35	0,00	0,00	762,78	1.767,57
14	1.954,45	0,00	0,00	576,39	1.378,06
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	2.830,17	0,00	0,00	832,53	1.997,64
18	3.171,92	0,00	0,00	1.037,18	2.134,74
19	4.030,28	0,00	0,00	1.087,90	2.942,38
20	4.723,88	0,00	0,00	1.307,50	3.416,38
21	6.586,89	745,46	0,00	1.087,09	4.754,34
22	3.444,42	0,00	0,00	1.103,86	2.340,56
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	5.328,14	418,95	0,00	1.459,63	3.449,56
27	2.988,75	0,00	0,00	995,46	1.993,29
28	5.326,92	1.162,38	0,00	1.656,23	2.508,31
29	6.448,10	229,02	0,00	2.242,58	3.976,50
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	6.013,23	319,50	0,00	2.518,09	3.175,64
33	2.311,54	0,00	0,00	867,87	1.443,67
34	2.738,43	0,00	0,00	333,20	2.405,23
35	3.262,41	0,00	0,00	850,01	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	1.186,45
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	636,00	1.892,54
41	7.389,79	1.087,04	0,00	2.048,73	4.254,02
42	3.585,73	353,85	0,00	1.388,98	1.842,90
43	2.552,10	0,00	496,03	922,18	1.133,89

44	3.973,22	483,76	0,00	1.087,77	2.401,69
45	1.520,75	0,00	0,00	229,62	1.291,13
46	2.437,64	697,69	0,00	596,66	1.143,29
47	5.891,42	903,56	0,00	1.848,25	3.139,61
48	4.604,57	1.604,54	0,00	1.219,82	1.780,21
49	11.203,22	1.268,93	0,00	2.788,63	7.145,66
AME_DR_1	7.107,55	0,00	3.415,62	3.691,93	0,00
TOTAL	212.256,49	15.357,99	3.911,65	70.230,78	122.756,07

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de obligaciones al interior del plan parcial.

Los predios que conforman el Área Receptora de Obligaciones –AR2- corresponden a espacio público existente, por lo tanto, las obligaciones urbanísticas a destinarse en dichos suelos corresponderán a adecuaciones.

Tabla 339. Listado de CBML por UAU y AR - Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa.

CODIGO_UAU	CBML							
1	10050170013	2	10050170008		10059990023			
	10050170014		10050170009		10059990024			
	10050170015		10050170010		10059990025			
	10050170016		10050170011		10059990027			
	10050170017		10050170012		10059990028			
	10050170019		10050170028		10059990029			
	10050170020		10059990032		10059990030			
	10050170021		10059990033		10059990031			
	10050170022				10059990069			
	10050170023							
	10050170024							
	10050170025							
	10050170026							
	10050170027							
	10050170033							
	10050170034							
	10050170035							
	10059990034							
	10059990035							
	10059990036							
10059990037								
CODIGO_UAU	CBML							
3	10050170001	3	10050170001	4	10050160007			
	10050170002		10050170002		10050160008			
	10050170003		10050170003		10050160009			
	10050170004		10050170004		10050160010			
	10050170005		10050170005		10050160011			
	10050170006		10050170006		10050160012			
	10050170007		10050170007		10050160013			
	10050170029		10050170029		10050160014			
	10050170030		10050170030		10050160015			
	10050170031		10050170031		10050160023			
	10050170032		10050170032		10050160024			
	10050170036		10050170036		10059990100			
	10059990001		10059990001					
	10059990022		10059990022					
	CODIGO_UAU		CBML					

5	10050160016
	10050160017
	10050160018
	10050160019
	10050160021
	10050160025
	10059990101
	10059990102
	10059990103
	CODIGO UAU
6	10050160001
	10050160002
	10050160005
	10050160006
	10050160022
CODIGO UAU	CBML
7	10050150003
	10050150004
	10050150005
	10050150006
	10050150007
	10050150008
	10050150009
	10050150010
	10050150011
	10050150012
	10059990040
	10059990041
	10059990042
	10059990043
	10059990045
	10059990046
	10059990047
	10059990048
10059990097	
CODIGO UAU	CBML
8	10050150001
	10050150002
	10050150013

	10050150014	
	10050150015	
	10050150016	
	10050150017	
	10050150018	
	10059990004	
	10059990049	
	10059990050	
	10059990051	
	10059990052	
	10059990053	
	10059990054	
	10059990055	
	10059990056	
	CODIGO UAU	CBML
	9	10050140001
		10050140002
10050140003		
10050140004		
10050140005		
10050140009		
10050140010		
10059990070		
10059990071		
10059990072		
10059990073		
10059990074		
10059990075		
10059990076		
10059990077		
10059990078		
10059990079		
10059990080		
10059990081		
10059990082		
10059990083		
10059990084		
CODIGO UAU	CBML	
AME_DR_1	10050180001	

	10050180002	
	10050180003	
	10050180004	
	10050180005	
	10050180006	
	10050180007	
	10050190001	
	CODIGO UAU	CBML
	10	10050090008
		10050090009
		10050090010
		10050090012
10050090013		
10050090014		
10050090015		
10050090016		
10050090018		
10050090019		
10050090020		
10050090021		
10050090022		
10050090023		
10050090024		
10050090025		
10050090026		
10050090027		
10050090028		
10050090029		
10050090032		
10050090033		
10050090034		
10050090035		
10050090036		
10050090037		
10050090038		
10050090051		
10050090052		
CODIGO UAU	CBML	
11	10050090039	

	10050090040
	10050090041
	10050090042
	10050090043
	10050090044
	10050090045
	10050090046
	10050090047
	10059990014
	10059990015
	10059990016
CODIGO_UAU	CBML
12	10050090001
	10050090002
	10050090003
	10050090004
	10050090005
	10050090006
	10050090007
	10050090048
	10059990017
	10059990018
CODIGO_UAU	CBML
13	10050100012
	10050100013
	10050100014
	10050100015
	10050100016
	10050100017
	10050100018
	10050100019
	10050100020
	10050100021
10059990095	
CODIGO_UAU	CBML
14	10050100022
	10050100023
	10050100025
	10050100026
	10050100027

	10050100028
	10050100030
	10050100035
	10050100036
	10050100037
	10050100040
	10059990089
	10059990090
CODIGO_UAU	CBML
15	10050100007
	10050100008
	10050100009
	10050100010
	10050100011
	10059990096
CODIGO_UAU	CBML
16	10050100001
	10050100002
	10050100003
	10050100004
	10050100005
	10050100006
	10050100031
	10050100032
	10050100033
	10050100034
	10059990091
	10059990092
	10059990093
10059990094	
CODIGO_UAU	CBML
17	10050120008
	10050120009
	10050120010
	10050120011
	10050120012
	10050120013
	10050120014
10059990038	
10059990039	

	10059990098
	10059990099
CODIGO_UAU	CBML
18	10050120018
CODIGO_UAU	CBML
19	10050120001
	10050120002
	10050120003
	10050120004
	10050120005
	10050120006
10050120007	
10050120019	
CODIGO_UAU	CBML
20	10050030016
	10050030017
	10050030019
	10050030020
	10050030021
	10050030022
	10050030023
	10050030024
	10050030025
	10050030026
	10050030027
	10050030043
10050030044	
CODIGO_UAU	CBML
21	10050030028
	10050030029
	10050030030
	10050030031
	10050030032
	10050030033
	10050030034
	10050030035
	10050030036
	10050030037
10050030038	
10050030039	

	10059990060
	10059990061
	10059990063
	10059990064
	10059990065
	10059990066
CODIGO_UAU	CBML
22	10050030006
	10050030007
	10050030008
	10050030009
	10050030010
	10050030011
	10050030012
	10050030013
	10050030014
	10050030015
CODIGO_UAU	CBML
23	10050030002
	10050030003
	10050030004
	10050030005
	10050030040
	10050030041
	10050030042
	10059990058
	10059990059
	CODIGO_UAU
24	10050040012
	10050040013
	10050040014
	10050040015
	10050040016
	10050040017
	10050040032
	CODIGO_UAU
25	10050040018
	10050040019
	10050040020

	10050040022	
	10050040023	
	10050040024	
	10050040026	
	10050040027	
	10050040028	
	10059990019	
	10059990020	
	10059990021	
	10059990085	
CODIGO_UAU	CBML	
26	10050040001	
	10050040002	
	10050040003	
	10050040004	
	10050040005	
	10050040006	
	10050040007	
	10050040008	
	10050040009	
	10050040029	
	10050040030	
	10050040031	
	10050040033	
	10059990086	
	10059990087	
	CODIGO_UAU	CBML
	27	10050080004
10050080005		
10050080006		
10050080007		
10050080008		
10050080009		
10050080010		
10050080011		
CODIGO_UAU	CBML	
28	10050080001	
	10050080002	
	10050080003	

	10050080012
	10050080013
	10050080014
	10050080015
CODIGO_UAU	CBML
29	10050050001
	10050050002
	10050050003
	10050050004
	10050050006
	10050050007
	10050050008
	10050050009
	10050050010
	10050050011
	10050050012
	10050050013
	10050050014
	10050050015
	10050050016
	10050050017
	10050050018
	10050050019
	10050050020
10059990057	
10059990105	
CODIGO_UAU	CBML
30	10050070002
	10050070004
	10050070005
	10050070006
	10050070007
CODIGO_UAU	CBML
31	10050070001
	10050070008
	10050070009
	10050070010
	10050070011
10050070012	

	10050070013
	10050070014
	10050070015
	10050070016
	10050070017
CODIGO_UAU	CBML
32	10050060001
	10050060002
	10050060003
	10050060004
	10050060005
	10050060006
	10059990067
	10059990068
CODIGO_UAU	CBML
33	10050020014
	10050020015
	10050020016
	10050020017
	10050020018
	10050020019
	10050020020
CODIGO_UAU	CBML
34	10050020021
	10050020022
	10050020023
	10050020024
	10050020025
	10050020026
	10050020034
CODIGO_UAU	CBML
35	10050020027
	10050020029
	10050020035
	10050020036
CODIGO_UAU	CBML
36	10050020008
	10050020009
	10050020010
	10050020011

	10050020012	
	10050020013	
CODIGO_UAU	CBML	
37	10050020004	
	10050020005	
	10050020006	
	10050020007	
CODIGO_UAU	CBML	
38	10050020001	
	10050020002	
	10050020003	
	10050020030	
	10050020031	
	10050020032	
	10050020033	
	CODIGO_UAU	CBML
	39	10050010014
10050010015		
10050010016		
10050010017		
10050010018		
10050010019		
10050010020		
10050010021		
10050010022		
CODIGO_UAU		CBML
40		10050010023
	10050010024	
	10050010025	
	10050010027	
	10050010029	
	10050010030	
	10059990002	
	10059990003	
	10059990088	
CODIGO_UAU	CBML	
41	10050010001	
	10050010002	
	10050010003	
	10050010004	

	10050010005	
	10050010006	
	10050010007	
	10050010008	
	10050010009	
	10050010010	
	10050010011	
	10050010012	
	10050010013	
	10050010031	
	10050010032	
	10050010033	
	10050010034	
	10050010035	
CODIGO_UAU	CBML	
42	10190640005	
	10190640006	
	10190640007	
	10190640008	
	10190640009	
	10190640010	
	10190640011	
	10190640012	
	10190640013	
	10190640014	
	10190640015	
	10190640016	
	10190640017	
	10190640019	
	10190640020	
	10199990002	
	10199990029	
	10199990030	
	10199990031	
	10199990033	
	10199990045	
	CODIGO_UAU	CBML
	43	10190660014
		10190660015
10190660016		



	10190660017		10190660029		10050110005	
	10190660018		10190660030		10050110006	
	10190660019		10190660031		10050110007	
	10190660020		10199990026		10050110008	
	10190660021		10199990027		10050110009	
	10199990017		10199990028		10050110010	
CODIGO UAU	CBML	CODIGO UAU	CBML		10050110011	
44	10190660022	47	10190670011		10050110012	
	10190660023		10190670013		10050110013	
	10190660024		10190670014		10050110014	
	10190660025		10190670015		10050110015	
	10190660026		10190670016		10050110016	
	10190660027		10190670017		10050110017	
	10199990023		10190670018		10050110018	
	10199990024		10190670019		10050110019	
	10199990025		10190670020		10050110020	
CODIGO UAU	CBML			10190670021		10050110021
45	10190660007			10190670022		10050110023
	10190660008			10190670032		10050110024
	10190660009		10190670033		10050110025	
	10190660010	CODIGO UAU	CBML		10050110026	
	10190660011	48	10190670007		10050110027	
	10190660012		10190670008		10050110028	
	10190660013		10190670009		10050110029	
	10199990018		10190670010		10050110030	
	10199990019		10190670023		10050110031	
	10199990020		10190670024		10050110032	
	10199990021		10190670025		10059990005	
	10199990022		10190670026		10059990006	
CODIGO UAU	CBML			10190670027		10059990007
46	10190660002			10190670028		10059990008
	10190660003		CODIGO UAU	CBML		10059990009
	10190660004		49	10050110001		10059990010
	10190660005	10050110002			10059990011	
	10190660006	10050110003			10059990012	
	10190660028	10050110004			10059990013	

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

9.4.1.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME–

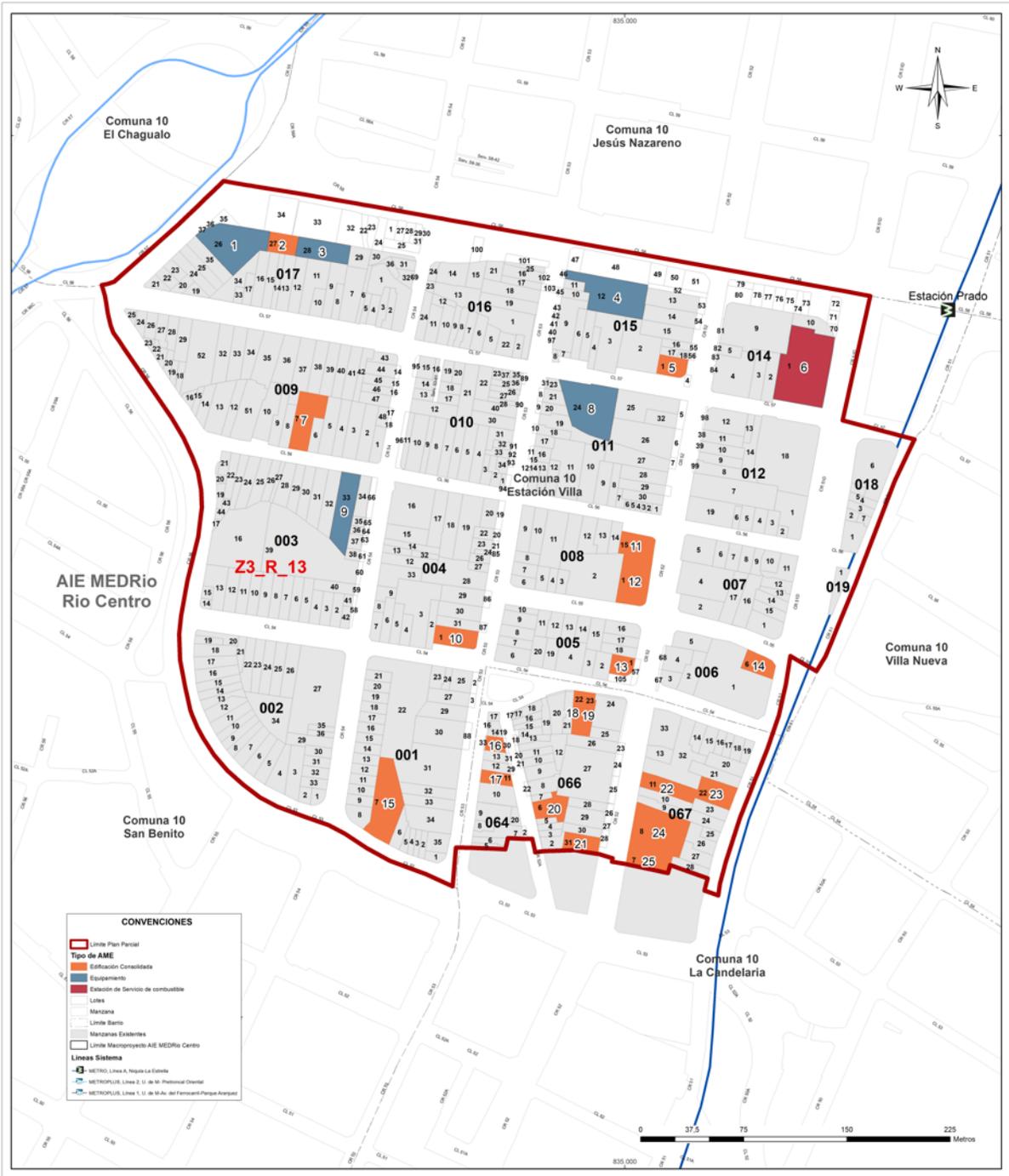
Acorde con las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z3_R_13, se identifican las siguientes categorías de AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística o área receptora de obligaciones en la que se localizan.

Tabla 340. Identificación AME por UAU y AR para el Plan Parcial Z3_R_13. Estación Villa.

NÚMERO AME	CBML	UAU - AR	CATEGORÍA AME
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	AME DR 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

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

Gráfico 199 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.



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

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

945

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

9.4.1.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes UAU.

9.4.1.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios, aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente descrito, cuyos valores para el polígono Z3_R_13 se referencian a continuación:

Tabla 341. Aprovechamientos para el polígono según el reparto a escala general – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

ITEM	ÁREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2) **	30,885.68
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	686
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2) **	14,568.01
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	291
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2) **	163,683.79
Vivienda NO VIS (Unidades)	2,622
Edificabilidad en otros usos (m2)	244,765.01
Obligación EP al interior(m2)	16.551,88
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	89.231,77
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	6,047.60
Total, de viviendas (Unidades)	3,600

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

* El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto; sin embargo, este escenario no es obligante y el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística, definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

▪ SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

La cuantificación de los beneficios por UAU se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. Para los polígonos con tratamiento de

renovación urbana, el área neta se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “(...) Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AMES) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_13

▪ BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-

Con base al planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por UAU, conservando siempre los máximos de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación con el índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos, se presenta a continuación:

Tabla 342. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Área neta(m ²)	I.C.	Edificabilidad (m ²)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	3.282,08	3,86	12.671,61	45%	55%	5.671,28	7.000,33
2	1.540,88	3,86	5.949,10	45%	55%	2.662,57	3.286,53
3	2.664,86	3,86	10.288,65	45%	55%	4.604,77	5.683,88
4	2.452,31	3,28	8.032,28	45%	55%	3.594,91	4.437,37
5	1.442,60	4,02	5.803,34	26%	74%	1.495,65	4.307,69
6	1.434,86	3,89	5.585,37	45%	55%	2.499,78	3.085,59
7	2.281,46	3,86	8.807,52	45%	55%	3.941,88	4.865,65
8	2.472,97	3,86	9.547,71	45%	55%	4.273,15	5.274,55
9	3.412,11	4,02	13.723,36	26%	74%	3.536,82	10.186,54
10	8.559,01	3,78	32.351,76	55%	45%	17.773,56	14.578,20
11	2.006,77	3,41	6.845,24	55%	45%	3.755,14	3.090,10
12	2.096,02	3,41	7.149,73	55%	45%	3.922,18	3.227,55
13	1.767,57	3,41	6.029,34	55%	45%	3.307,56	2.721,78
14	1.378,06	3,78	5.208,83	55%	45%	2.857,45	2.351,39
15	1.469,95	3,41	5.014,15	55%	45%	2.750,64	2.263,50
16	1.775,14	3,42	6.062,51	55%	45%	3.325,75	2.736,76

17	1.997,64	3,86	7.712,59	45%	55%	3.451,83	4.260,76
18	2.134,74	4,02	8.587,68	26%	74%	2.213,24	6.374,44
19	2.942,38	3,86	11.360,06	45%	55%	5.084,29	6.275,77
20	3.416,38	3,86	13.190,06	45%	55%	5.903,32	7.286,75
21	4.754,34	3,41	16.217,47	55%	45%	8.896,53	7.320,94
22	2.340,56	3,86	9.036,49	45%	55%	4.044,35	4.992,13
23	1.213,68	3,41	4.139,96	55%	45%	2.271,09	1.868,87
24	2.398,66	3,41	8.182,03	55%	45%	4.488,47	3.693,56
25	2.585,66	3,78	9.773,42	55%	45%	5.361,47	4.411,95
26	3.449,56	3,78	13.038,78	55%	45%	7.152,78	5.886,01
27	1.993,29	3,41	6.799,27	55%	45%	3.729,92	3.069,34
28	2.508,31	3,78	9.481,01	55%	45%	5.201,06	4.279,94
29	3.976,50	3,41	13.564,17	55%	45%	7.440,99	6.123,18
30	2.141,62	3,86	8.268,48	45%	55%	3.700,62	4.567,85
31	2.623,49	4,02	10.553,82	26%	74%	2.719,96	7.833,86
32	3.175,64	3,63	11.528,70	26%	74%	2.971,20	8.557,50
33	1.443,67	3,86	5.573,78	45%	55%	2.494,59	3.079,19
34	2.405,23	3,41	8.204,45	55%	45%	4.500,77	3.703,68
35	2.412,40	3,41	8.228,89	55%	45%	4.514,18	3.714,71
36	1.278,49	3,86	4.936,05	45%	55%	2.209,17	2.726,88
37	1.186,45	3,86	4.580,66	45%	55%	2.050,11	2.530,55
38	1.201,67	3,86	4.639,45	45%	55%	2.076,42	2.563,03
39	3.114,12	3,41	10.622,53	55%	45%	5.827,27	4.795,25
40	1.892,54	3,41	6.455,59	55%	45%	3.541,39	2.914,20
41	4.254,02	3,86	16.423,99	45%	55%	7.350,69	9.073,30
42	1.842,90	3,42	6.293,59	45%	55%	2.816,75	3.476,84
43	1.133,89	3,42	3.875,43	45%	55%	1.734,48	2.140,95
44	2.401,69	3,41	8.201,74	45%	55%	3.670,76	4.530,99
45	1.291,13	3,41	4.408,60	45%	55%	1.973,10	2.435,50
46	1.143,29	3,38	3.859,68	45%	55%	1.727,43	2.132,25
47	3.139,61	3,63	11.397,84	26%	74%	2.937,48	8.460,36
48	1.780,21	3,63	6.462,76	26%	74%	1.665,60	4.797,16
49	7.145,66	4,09	29.232,96	46%	54%	13.443,08	15.789,88
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	122.756,07		453.902,50	0,46	0,54	209.137,49	244.765,01

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

La asignación de aprovechamientos en relación con cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística, se presenta a continuación:

Tabla 343. Asignación de aprovechamientos por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
1	19	837,54	8	395,05	4.438,69	71	98	978,20



2	9	393,21	4	185,47	2.083,89	33	46	717,21
3	15	680,04	6	320,76	3.603,97	58	79	1.104,34
4	12	530,90	5	250,41	2.813,60	45	62	865,77
5	5	220,88	2	104,18	1.170,59	19	26	593,01
6	8	369,17	3	174,13	1.956,48	31	43	558,25
7	13	582,14	5	274,58	3.085,15	49	68	739,20
8	14	631,06	6	297,66	3.344,43	54	74	1.205,63
9	12	522,32	5	246,37	2.768,13	44	61	1.249,15
10	58	2.624,82	25	1.238,06	13.910,68	223	306	3.487,81
11	12	554,56	5	261,57	2.939,00	47	65	879,13
12	13	579,23	5	273,21	3.069,73	49	68	893,40
13	11	488,46	5	230,40	2.588,70	41	57	754,82
14	9	421,99	4	199,04	2.236,41	36	49	584,43
15	9	406,22	4	191,60	2.152,82	34	47	639,86
16	11	491,15	5	231,66	2.602,94	42	57	767,82
17	11	509,77	5	240,45	2.701,62	43	59	716,07
18	7	326,85	3	154,17	1.732,21	28	38	915,26
19	17	750,85	7	354,16	3.979,27	64	88	1.065,78
20	19	871,81	8	411,21	4.620,30	74	102	1.132,22
21	29	1.313,85	12	619,71	6.962,97	112	153	1.242,63
22	13	597,27	6	281,72	3.165,36	51	70	1.087,25
23	7	335,40	3	158,20	1.777,49	28	39	576,68
24	15	662,86	6	312,66	3.512,96	56	77	993,76
25	18	791,79	7	373,47	4.196,22	67	92	950,76
26	23	1.056,33	10	498,25	5.598,20	90	123	1.058,95
27	12	550,84	5	259,82	2.919,26	47	64	651,69
28	17	768,10	7	362,29	4.070,67	65	90	1.129,00
29	24	1.098,89	10	518,32	5.823,78	93	128	1.557,69
30	12	546,51	5	257,78	2.896,33	46	64	773,48
31	9	401,69	4	189,47	2.128,80	34	47	1.129,05
32	10	438,79	4	206,97	2.325,45	37	51	1.431,96
33	8	368,40	3	173,77	1.952,42	31	43	699,09
34	15	664,68	6	313,51	3.522,58	56	77	1.165,89
35	15	666,66	6	314,45	3.533,08	57	78	1.120,83
36	7	326,25	3	153,89	1.729,03	28	38	616,22
37	7	302,76	3	142,81	1.604,54	26	35	573,61
38	7	306,65	3	144,64	1.625,13	26	36	567,04
39	19	860,58	8	405,91	4.560,78	73	100	1.461,28
40	12	523,00	5	246,68	2.771,71	44	61	863,03
41	24	1.085,56	10	512,03	5.753,10	92	127	2.078,50
42	9	415,98	4	196,21	2.204,56	35	48	909,03
43	6	256,15	2	120,82	1.357,51	22	30	566,82
44	12	542,10	5	255,70	2.872,96	46	63	1.196,73
45	6	291,39	3	137,44	1.544,27	25	34	645,57
46	6	255,11	2	120,33	1.351,99	22	30	571,65
47	10	433,81	4	204,62	2.299,05	37	51	1.235,57
48	5	245,98	2	116,02	1.303,60	21	29	887,49
49	44	1.985,29	19	936,41	10.521,38	169	231	0,00

AME_DR_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
TOTAL	686	30.885,68	291	14.568,01	163.683,79	2.622	3.600	47.588,53

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

▪ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, es necesario valorar los beneficios de manera que estos se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística, los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono de tratamiento. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m2 de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 344. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes (m2)	\$ 5,520,000
Comercio (m2)	\$ 4,600,000
Servicios (m2)	\$ 4,600,000
Vivienda NO VIS (m2)	\$ 3,100,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social, se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175 smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí; no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores, se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.100.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios, resulta de la siguiente manera:

Tabla 345. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes	1.78
Comercio	1.48
Servicios	1.48
Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	36.37
Vivienda VIP	20.79

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística, se presenta a continuación:

Tabla 346. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	386,86	287,39	4.438,69	1.741,83	8.936,07	15.790,84	2,8%
2	181,62	134,93	2.083,89	1.277,10	3.812,55	7.490,08	1,3%
3	314,11	233,35	3.603,97	1.966,43	6.795,45	12.913,31	2,3%
4	245,22	182,17	2.813,60	1.541,63	5.299,79	10.082,41	1,8%
5	102,02	75,79	1.170,59	1.055,95	5.512,10	7.916,45	1,4%
6	170,52	126,68	1.956,48	994,05	3.750,24	6.997,97	1,2%
7	268,89	199,76	3.085,15	1.316,25	6.123,11	10.993,17	1,9%
8	291,49	216,54	3.344,43	2.146,80	6.037,76	12.037,02	2,1%
9	241,26	179,23	2.768,13	2.224,29	13.261,94	18.674,85	3,3%
10	1.212,40	900,68	13.910,68	6.210,55	16.456,70	38.691,02	6,8%
11	256,15	190,29	2.939,00	1.565,41	3.280,80	8.231,66	1,5%
12	267,55	198,76	3.069,73	1.590,83	3.463,58	8.590,45	1,5%
13	225,62	167,61	2.588,70	1.344,06	2.918,73	7.244,72	1,3%
14	194,92	144,80	2.236,41	1.040,65	2.621,94	6.238,73	1,1%
15	187,63	139,39	2.152,82	1.139,36	2.409,27	6.028,48	1,1%
16	226,86	168,53	2.602,94	1.367,21	2.921,65	7.287,20	1,3%
17	235,46	174,92	2.701,62	1.275,07	5.259,86	9.646,93	1,7%
18	150,97	112,16	1.732,21	1.629,74	8.100,73	11.725,82	2,1%
19	346,82	257,65	3.979,27	1.897,77	7.730,96	14.212,47	2,5%
20	402,69	299,15	4.620,30	2.016,07	9.132,53	16.470,74	2,9%
21	606,87	450,83	6.962,97	2.212,68	9.019,43	19.252,78	3,4%
22	275,88	204,95	3.165,36	1.936,01	5.794,34	11.376,54	2,0%
23	154,92	115,09	1.777,49	1.026,86	1.917,45	4.991,81	0,9%
24	306,18	227,45	3.512,96	1.769,53	4.006,16	9.822,27	1,7%
25	365,73	271,69	4.196,22	1.692,96	5.135,96	11.662,56	2,1%
26	487,92	362,47	5.598,20	1.885,61	7.162,73	15.496,93	2,7%
27	254,43	189,01	2.919,26	1.160,42	3.587,50	8.110,63	1,4%
28	354,78	263,57	4.070,67	2.010,35	4.675,60	11.374,96	2,0%
29	507,58	377,07	5.823,78	2.773,68	6.774,61	16.256,72	2,9%
30	252,43	187,53	2.896,33	1.377,29	5.630,36	10.343,95	1,8%
31	185,54	137,83	2.128,80	2.010,43	9.949,08	14.411,69	2,5%
32	202,68	150,57	2.325,45	2.549,81	10.573,38	15.801,88	2,8%
33	170,17	126,41	1.952,42	1.244,83	3.531,76	7.025,59	1,2%
34	307,02	228,08	3.522,58	2.076,04	3.765,75	9.899,46	1,7%
35	307,93	228,76	3.533,08	1.995,80	3.848,99	9.914,55	1,8%
36	150,70	111,95	1.729,03	1.097,27	3.131,95	6.220,90	1,1%

37	139,85	103,89	1.604,54	1.021,40	2.903,85	5.773,52	1,0%
38	141,64	105,22	1.625,13	1.009,69	2.961,79	5.843,48	1,0%
39	397,50	295,30	4.560,78	2.602,01	4.947,19	12.802,79	2,3%
40	241,57	179,46	2.771,71	1.536,74	3.043,68	7.773,16	1,4%
41	501,42	372,50	5.753,10	3.701,07	10.379,38	20.707,47	3,7%
42	192,14	142,74	2.204,56	1.618,65	3.810,31	7.968,40	1,4%
43	118,32	87,90	1.357,51	1.009,31	2.335,80	4.908,83	0,9%
44	250,40	186,02	2.872,96	2.130,94	4.947,61	10.387,93	1,8%
45	134,59	99,99	1.544,27	1.149,52	2.656,03	5.584,40	1,0%
46	117,83	87,54	1.351,99	1.017,90	2.315,74	4.891,00	0,9%
47	200,38	148,86	2.299,05	2.200,11	10.720,66	15.569,06	2,8%
48	113,62	84,40	1.303,60	1.580,30	5.801,45	8.883,38	1,6%
49	917,00	681,23	10.521,38	-0,00	23.430,15	35.549,76	6,3%
TOTAL	14.266,1	10.598,1	163.683,8	84.738,3	292.584,5	565.870,7	1,0

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

9.4.1.6.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 347. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	210,15	1.272,87	1.009,99	0,00	2.490,05
2	55,25	262,06	0,00	0,00	1.181,11
3	396,15	538,41	0,00	0,00	2.036,29
4	720,77	75,80	0,00	0,00	1.589,89
5	256,57	164,04	0,00	0,00	1.248,34
6	318,03	144,40	0,00	0,00	1.103,51
7	132,52	891,69	659,49	503,19	1.733,50
8	34,23	1.360,01	0,00	272,50	1.898,11
9	352,38	1.459,99	549,38	1.119,17	2.944,82
10	684,51	1.680,67	898,88	301,29	6.101,16
11	248,52	412,65	0,00	0,00	1.298,04
12	309,22	247,65	0,00	0,00	1.354,62
13	257,94	407,78	0,00	0,00	1.142,41
14	209,21	292,93	0,00	0,00	983,78
15	190,23	245,90	0,00	0,00	950,63



16	239,50	226,68	0,00	0,00	1.149,11
17	171,16	335,90	394,34	58,34	1.521,22
18	201,86	245,52	102,37	590,03	1.849,04
19	394,34	299,00	365,66	261,92	2.241,16
20	294,69	529,42	857,26	181,94	2.597,26
21	308,42	625,20	1960,66	0,26	3.035,96
22	166,06	478,27	0,00	134,56	1.793,96
23	60,32	443,75	0,00	0,00	787,15
24	411,15	243,81	0,00	0,00	1.548,87
25	252,54	482,09	431,61	0,00	1.839,06
26	355,11	771,25	976,55	0,00	2.443,70
27	208,64	414,05	481,28	46,18	1.278,96
28	250,31	1.001,18	0,00	0,00	1.793,71
29	506,14	1.217,92	354,99	0,01	2.563,51
30	271,96	426,03	322,70	173,66	1.631,13
31	240,30	338,10	125,04	563,23	2.272,57
32	34,19	1.155,41	277,53	668,94	2.491,79
33	45,49	301,98	0,00	104,91	1.107,86
34	73,45	184,49	0,00	0,00	1.561,04
35	170,74	453,59	0,00	0,00	1.563,42
36	46,05	112,37	0,00	109,95	980,97
37	39,23	113,42	0,00	96,00	910,42
38	67,60	301,98	0,00	46,10	921,45
39	191,57	479,75	0,00	0,00	2.018,86
40	166,49	317,27	0,00	0,00	1.225,74
41	97,02	1.040,73	0,00	133,91	3.265,35
42	24,85	1.025,47	0,00	0,00	1.256,53
43	0,24	477,04	0,00	630,00	774,07
44	8,24	784,95	0,00	0,00	1.638,07
45	0,00	229,62	0,00	0,00	880,60
46	0,00	549,71	0,00	0,00	771,26
47	289,26	575,75	379,21	534,48	2.455,07
48	5,23	300,28	0,00	606,92	1.400,81
49	740,72	1.386,94	6404,94	116,09	5.605,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	10.708,55	27.325,77	16.551,88	7.253,58	89.231,77

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

■ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios; es decir se valora el costo por m² de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas

entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.

Tabla 348. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

	VÍAS	ANDENES	ESPACIOS PÚBLICOS	SUELO
Valor m2	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 1,000,000

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

La valoración del suelo se hace con base al plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.

Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m² al valor del suelo que se defina la administración municipal en el momento de su pago.

Con base en estos valores se llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 349. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

ESTRATO	PUNTAJE			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
4	0.0968	0.0226	0.0161	0.32

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

La valoración de las cargas en puntos por UAU se presenta a continuación:

Tabla 350. Valoración en puntos de las cargas por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público por fuera	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
1	393,59	143,52	16,29	803,24	1.356,64	3,3%
2	17,82	30,71	0,00	381,00	429,53	1,0%
3	127,79	90,44	0,00	656,87	875,10	2,1%
4	232,51	77,09	0,00	512,87	822,46	2,0%
5	82,76	40,70	0,00	402,69	526,16	1,3%
6	102,59	44,75	0,00	355,97	503,31	1,2%
7	255,49	99,12	18,75	559,20	932,55	2,2%
8	11,04	134,93	4,40	612,29	762,66	1,8%
9	290,89	175,39	26,91	949,94	1.443,14	3,5%
10	510,77	228,89	19,36	1.968,12	2.727,13	6,5%
11	80,17	63,98	0,00	418,72	562,88	1,4%
12	99,75	53,89	0,00	436,97	590,61	1,4%
13	83,21	64,42	0,00	368,52	516,15	1,2%

14	67,49	48,59	0,00	317,35	433,43	1,0%
15	61,36	42,21	0,00	306,65	410,22	1,0%
16	77,26	45,11	0,00	370,68	493,05	1,2%
17	182,42	49,07	7,30	490,72	729,51	1,8%
18	98,14	43,29	11,17	596,46	749,06	1,8%
19	245,16	67,10	10,12	722,95	1.045,33	2,5%
20	371,60	79,75	16,76	837,83	1.305,94	3,1%
21	731,96	90,35	31,63	979,34	1.833,28	4,4%
22	53,57	62,35	2,17	578,70	696,79	1,7%
23	19,46	48,78	0,00	253,92	322,16	0,8%
24	132,63	63,38	0,00	499,63	695,65	1,7%
25	220,69	71,09	6,96	593,25	891,99	2,1%
26	429,57	109,00	15,75	788,29	1.342,61	3,2%
27	222,55	60,26	8,51	412,57	703,89	1,7%
28	80,75	121,11	0,00	578,62	780,47	1,9%
29	277,78	166,84	5,73	826,94	1.277,29	3,1%
30	191,83	67,55	8,01	526,17	793,55	1,9%
31	117,85	55,97	11,10	733,09	918,01	2,2%
32	100,55	115,12	15,27	803,80	1.034,75	2,5%
33	14,67	33,63	1,69	357,37	407,37	1,0%
34	23,69	24,96	0,00	503,56	552,22	1,3%
35	55,08	60,42	0,00	504,33	619,83	1,5%
36	14,85	15,33	1,77	316,44	348,40	0,8%
37	12,65	14,77	1,55	293,68	322,66	0,8%
38	21,81	35,77	0,74	297,24	355,56	0,9%
39	61,80	64,97	0,00	651,25	778,01	1,9%
40	53,71	46,82	0,00	395,40	495,92	1,2%
41	31,30	110,10	2,16	1.053,34	1.196,90	2,9%
42	8,02	101,64	0,00	405,33	514,99	1,2%
43	0,08	46,19	10,16	249,70	306,13	0,7%
44	2,66	76,76	0,00	528,41	607,83	1,5%
45	0,00	22,22	0,00	284,06	306,29	0,7%
46	0,00	53,20	0,00	248,79	301,99	0,7%
47	215,64	83,71	14,74	791,96	1.106,04	2,7%
48	1,69	29,57	9,79	451,88	492,92	1,2%
49	2.305,05	205,90	105,18	1.808,33	4.424,46	10,6%
TOTAL	8.793,7	3.680,7	384,0	28.784,4	41.642,8	1,0

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

9.4.1.6.3. EJERCICIO DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se basa en lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 351. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje carga	Diferencia
1	-0,5%	-194,58	-603,21	1.886,84	608,66	1.162,06	2,8%	0,0
2	0,3%	121,67	377,17	1.558,28	502,67	551,20	1,3%	0,0
3	0,2%	75,20	233,12	2.269,41	732,07	950,30	2,3%	0,0
4	-0,2%	-80,49	-249,52	1.340,37	432,38	741,97	1,8%	0,0
5	0,1%	56,42	174,90	1.423,24	459,11	582,58	1,4%	0,0
6	0,0%	11,67	36,19	1.139,70	367,64	514,99	1,2%	0,0
7	-0,3%	-123,56	-383,03	1.350,48	435,64	808,99	1,9%	0,0
8	0,3%	123,16	381,78	2.279,89	735,45	885,81	2,1%	0,0
9	-0,2%	-68,84	-213,41	2.731,42	881,10	1.374,30	3,3%	0,0
10	0,3%	120,17	372,52	6.473,68	2.088,28	2.847,30	6,8%	0,0
11	0,1%	42,90	132,98	1.431,03	461,62	605,77	1,5%	0,0
12	0,1%	41,56	128,85	1.483,47	478,54	632,18	1,5%	0,0
13	0,0%	16,99	52,68	1.195,09	385,51	533,14	1,3%	0,0
14	0,1%	25,68	79,62	1.063,40	343,03	459,11	1,1%	0,0
15	0,1%	33,42	103,59	1.054,22	340,07	443,64	1,1%	0,0
16	0,1%	43,22	133,97	1.283,08	413,90	536,27	1,3%	0,0
17	0,0%	-19,58	-60,70	1.460,51	471,13	709,92	1,7%	0,0
18	0,3%	113,85	352,92	2.201,96	710,31	862,91	2,1%	0,0
19	0,0%	0,57	1,77	2.242,93	723,53	1.045,91	2,5%	0,0
20	-0,2%	-93,84	-290,91	2.306,35	743,98	1.212,09	2,9%	0,0
21	-1,0%	-416,45	-1.291,01	1.744,95	562,89	1.416,83	3,4%	0,0
22	0,3%	140,42	435,30	2.229,26	719,11	837,21	2,0%	0,0
23	0,1%	45,19	140,09	927,25	299,11	367,35	0,9%	0,0
24	0,1%	27,18	84,26	1.633,13	526,82	722,83	1,7%	0,0
25	-0,1%	-33,74	-104,59	1.734,47	559,51	858,26	2,1%	0,0
26	-0,5%	-202,18	-626,76	1.816,94	586,11	1.140,43	2,7%	0,0
27	-0,3%	-107,02	-331,77	947,19	305,54	596,87	1,4%	0,0
28	0,1%	56,62	175,52	1.969,23	635,23	837,09	2,0%	0,0
29	-0,2%	-80,95	-250,94	2.312,57	745,99	1.196,34	2,9%	0,0
30	-0,1%	-32,33	-100,23	1.530,90	493,84	761,22	1,8%	0,0
31	0,3%	142,55	441,91	2.714,48	875,64	1.060,57	2,5%	0,0
32	0,3%	128,13	397,19	2.888,98	931,93	1.162,87	2,8%	0,0
33	0,3%	109,65	339,92	1.447,78	467,03	517,02	1,2%	0,0
34	0,4%	176,29	546,50	2.107,54	679,85	728,51	1,7%	0,0
35	0,3%	109,79	340,36	1.903,78	614,12	729,62	1,8%	0,0
36	0,3%	109,40	339,14	1.320,11	425,84	457,80	1,1%	0,0
37	0,2%	102,22	316,87	1.227,30	395,90	424,88	1,0%	0,0
38	0,2%	74,47	230,85	1.152,30	371,71	430,03	1,0%	0,0
39	0,4%	164,16	508,89	2.527,75	815,40	942,17	2,3%	0,0
40	0,2%	76,11	235,94	1.461,68	471,51	572,03	1,4%	0,0
41	0,8%	326,98	1.013,63	4.278,98	1.380,32	1.523,88	3,7%	0,0
42	0,2%	71,41	221,36	1.477,89	476,74	586,40	1,4%	0,0
43	0,1%	55,12	170,87	944,94	304,82	361,24	0,9%	0,0

44	0,4%	156,63	485,55	2.123,61	685,04	764,45	1,8%	0,0
45	0,3%	104,67	324,49	1.205,09	388,74	410,96	1,0%	0,0
46	0,1%	57,94	179,62	950,88	306,73	359,93	0,9%	0,0
47	0,1%	39,70	123,06	2.578,13	831,66	1.145,74	2,8%	0,0
48	0,4%	160,82	498,53	1.899,35	612,69	653,73	1,6%	0,0
49	-4,3%	-1.808,33	-5.605,82	0,00	0,00	2.616,13	6,3%	0,0
TOTAL	-	-	-	89.231,8	28.784,4	41.642,8	1,0	-
L	0,0	0,0	0,0					

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

▪ CARGAS RESULTANTES POR UAU LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo, las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 352. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	210,15	1272,87	1009,99	0,00	1886,84
2	55,25	262,06	0,00	0,00	1558,28
3	396,15	538,41	0,00	0,00	2269,41
4	720,77	75,80	0,00	0,00	1340,37
5	256,57	164,04	0,00	0,00	1423,24
6	318,03	144,40	0,00	0,00	1139,70
7	132,52	891,69	659,49	503,19	1350,48
8	34,23	1360,01	0,00	272,50	2279,89
9	352,38	1459,99	549,38	1119,17	2731,42
10	684,51	1680,67	898,88	301,29	6473,68
11	248,52	412,65	0,00	0,00	1431,03
12	309,22	247,65	0,00	0,00	1483,47
13	257,94	407,78	0,00	0,00	1195,09
14	209,21	292,93	0,00	0,00	1063,40
15	190,23	245,90	0,00	0,00	1054,22
16	239,50	226,68	0,00	0,00	1283,08

17	171,16	335,90	394,34	58,34	1460,51
18	201,86	245,52	102,37	590,03	2201,96
19	394,34	299,00	365,66	261,92	2242,93
20	294,69	529,42	857,26	181,94	2306,35
21	308,42	625,20	1960,66	0,26	1744,95
22	166,06	478,27	0,00	134,56	2229,26
23	60,32	443,75	0,00	0,00	927,25
24	411,15	243,81	0,00	0,00	1633,13
25	252,54	482,09	431,61	0,00	1734,47
26	355,11	771,25	976,55	0,00	1816,94
27	208,64	414,05	481,28	46,18	947,19
28	250,31	1001,18	0,00	0,00	1969,23
29	506,14	1217,92	354,99	0,01	2312,57
30	271,96	426,03	322,70	173,66	1530,90
31	240,30	338,10	125,04	563,23	2714,48
32	34,19	1155,41	277,53	668,94	2888,98
33	45,49	301,98	0,00	104,91	1447,78
34	73,45	184,49	0,00	0,00	2107,54
35	170,74	453,59	0,00	0,00	1903,78
36	46,05	112,37	0,00	109,95	1320,11
37	39,23	113,42	0,00	96,00	1227,30
38	67,60	301,98	0,00	46,10	1152,30
39	191,57	479,75	0,00	0,00	2527,75
40	166,49	317,27	0,00	0,00	1461,68
41	97,02	1040,73	0,00	133,91	4278,98
42	24,85	1025,47	0,00	0,00	1477,89
43	0,24	477,04	0,00	630,00	944,94
44	8,24	784,95	0,00	0,00	2123,61
45	0,00	229,62	0,00	0,00	1205,09
46	0,00	549,71	0,00	0,00	950,88
47	289,26	575,75	379,21	534,48	2578,13
48	5,23	300,28	0,00	606,92	1899,35
49	740,72	1386,94	6404,94	116,09	0,00
TOTAL	10.708,55	27.325,77	16.551,88	7.253,58	89.231,77

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

* El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

9.4.1.7. 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:

Tabla 353. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	19	837,54	8	395,05	71	4.438,69	98
2	9	393,21	4	185,47	33	2.083,89	46
3	15	680,04	6	320,76	58	3.603,97	79
4	12	530,90	5	250,41	45	2.813,60	62
5	5	220,88	2	104,18	19	1.170,59	26
6	8	369,17	3	174,13	31	1.956,48	43
7	13	582,14	5	274,58	49	3.085,15	68
8	14	631,06	6	297,66	54	3.344,43	74
9	12	522,32	5	246,37	44	2.768,13	61
10	58	2.624,82	25	1.238,06	223	13.910,68	306
11	12	554,56	5	261,57	47	2.939,00	65
12	13	579,23	5	273,21	49	3.069,73	68
13	11	488,46	5	230,40	41	2.588,70	57
14	9	421,99	4	199,04	36	2.236,41	49
15	9	406,22	4	191,60	34	2.152,82	47
16	11	491,15	5	231,66	42	2.602,94	57
17	11	509,77	5	240,45	43	2.701,62	59
18	7	326,85	3	154,17	28	1.732,21	38
19	17	750,85	7	354,16	64	3.979,27	88
20	19	871,81	8	411,21	74	4.620,30	102
21	29	1.313,85	12	619,71	112	6.962,97	153
22	13	597,27	6	281,72	51	3.165,36	70
23	7	335,40	3	158,20	28	1.777,49	39
24	15	662,86	6	312,66	56	3.512,96	77
25	18	791,79	7	373,47	67	4.196,22	92
26	23	1.056,33	10	498,25	90	5.598,20	123
27	12	550,84	5	259,82	47	2.919,26	64
28	17	768,10	7	362,29	65	4.070,67	90
29	24	1.098,89	10	518,32	93	5.823,78	128
30	12	546,51	5	257,78	46	2.896,33	64
31	9	401,69	4	189,47	34	2.128,80	47
32	10	438,79	4	206,97	37	2.325,45	51
33	8	368,40	3	173,77	31	1.952,42	43
34	15	664,68	6	313,51	56	3.522,58	77
35	15	666,66	6	314,45	57	3.533,08	78
36	7	326,25	3	153,89	28	1.729,03	38
37	7	302,76	3	142,81	26	1.604,54	35
38	7	306,65	3	144,64	26	1.625,13	36
39	19	860,58	8	405,91	73	4.560,78	100
40	12	523,00	5	246,68	44	2.771,71	61
41	24	1.085,56	10	512,03	92	5.753,10	127

42	9	415,98	4	196,21	35	2.204,56	48
43	6	256,15	2	120,82	22	1.357,51	30
44	12	542,10	5	255,70	46	2.872,96	63
45	6	291,39	3	137,44	25	1.544,27	34
46	6	255,11	2	120,33	22	1.351,99	30
47	10	433,81	4	204,62	37	2.299,05	51
48	5	245,98	2	116,02	21	1.303,60	29
49	44	1.985,29	19	936,41	169	10.521,38	231
TOTAL	686	30.885,68	291	14.568,01	2.622	163.683,79	3.600

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

9.4.1.8. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

9.4.1.8.1. FACTORES PARA DETERMINAR CARGAS VARIABLES EN PLAN PARCIAL Z3_R_13 ESTACION VILLA.

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 354. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	6,89	7,00
2	8,10	7,00
3	6,60	7,00
4	4,65	7,00
5	12,17	7,00
6	6,00	7,00
7	6,87	7,00
8	7,26	7,00
9	11,78	7,00
10	5,80	7,00
11	5,25	7,00
12	5,20	7,00
13	4,93	7,00
14	5,10	7,00
15	5,28	7,00
16	5,33	7,00
17	7,32	7,00
18	13,62	7,00
19	6,92	7,00
20	7,29	7,00
21	5,82	7,00
22	7,54	7,00

23	5,69	7,00
24	4,97	7,00
25	5,62	7,00
26	5,40	7,00
27	5,28	7,00
28	5,21	7,00
29	4,88	7,00
30	6,73	7,00
31	13,67	7,00
32	14,02	7,00
33	8,02	7,00
34	6,66	7,00
35	5,91	7,00
36	8,29	7,00
37	8,31	7,00
38	7,60	7,00
39	6,10	7,00
40	5,76	7,00
41	8,04	7,00
42	7,11	7,00
43	7,44	7,00
44	7,99	7,00
45	8,51	7,00
46	7,53	7,00
47	13,07	7,00
48	15,23	7,00
49	6,40	7,00

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

Tabla 355. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1009,99	438,42	1448,41
2	0,00	779,14	779,14
3	0,00	1134,71	1134,71
4	0,00	670,19	670,19
5	0,00	711,62	711,62
6	0,00	569,85	569,85
7	659,49	345,49	1004,98
8	0,00	1139,95	1139,95
9	549,38	1091,02	1640,40

10	898,88	2787,40	3686,28
11	0,00	715,51	715,51
12	0,00	741,73	741,73
13	0,00	597,54	597,54
14	0,00	531,70	531,70
15	0,00	527,11	527,11
16	0,00	641,54	641,54
17	394,34	533,09	927,43
18	102,37	1049,80	1152,17
19	365,66	938,63	1304,29
20	857,26	724,54	1581,80
21	1960,66	0,00	1960,66
22	0,00	1114,63	1114,63
23	0,00	463,62	463,62
24	0,00	816,56	816,56
25	431,61	651,43	1083,04
26	976,55	420,19	1396,74
27	481,28	232,95	714,23
28	0,00	984,61	984,61
29	354,99	978,79	1333,78
30	322,70	604,10	926,80
31	125,04	1294,72	1419,76
32	277,53	1305,72	1583,25
33	0,00	723,89	723,89
34	0,00	1053,77	1053,77
35	0,00	951,89	951,89
36	0,00	660,05	660,05
37	0,00	613,65	613,65
38	0,00	576,15	576,15
39	0,00	1263,87	1263,87
40	0,00	730,84	730,84
41	0,00	2139,49	2139,49
42	0,00	738,95	738,95
43	0,00	472,47	472,47
44	0,00	1061,81	1061,81
45	0,00	602,55	602,55
46	0,00	475,44	475,44
47	379,21	1099,46	1478,67
48	0,00	949,67	949,67
49	6404,94	0,00	6404,94
TOTAL	16.551,88	39.650,27	56.202,15

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

(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

9.4.1.8.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m² en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z3_R_13 es de 0.67.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

Con base en el Mapa 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los tope máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y los mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.

La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística, se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en el párrafo anterior.

Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada, se presentan a continuación:

Tabla 356. Edificabilidad (m²) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m ²)	m ² a convertir de vivienda a otros usos (m ²)
-----	---	---	--	--	---

	establecidos por el POT (%)		establecidos por el POT(m2)		
1	30%	70%	3.801,48	8.870,13	1.869,80
2	30%	70%	1.784,73	4.164,37	877,84
3	30%	70%	3.086,59	7.202,05	1.518,17
4	30%	70%	2.409,68	5.622,59	1.185,23
5	30%	70%	1.741,00	4.062,34	0,00
6	30%	70%	1.675,61	3.909,76	824,17
7	30%	70%	2.642,26	6.165,27	1.299,62
8	30%	70%	2.864,31	6.683,40	1.408,84
9	30%	70%	4.117,01	9.606,35	0,00
10	30%	70%	9.705,53	22.646,23	8.068,03
11	30%	70%	2.053,57	4.791,67	1.701,57
12	30%	70%	2.144,92	5.004,81	1.777,26
13	30%	70%	1.808,80	4.220,54	1.498,76
14	30%	70%	1.562,65	3.646,18	1.294,80
15	30%	70%	1.504,24	3.509,90	1.246,40
16	30%	70%	1.818,75	4.243,76	1.507,00
17	30%	70%	2.313,78	5.398,82	1.138,06
18	30%	70%	2.576,30	6.011,37	0,00
19	30%	70%	3.408,02	7.952,04	1.676,27
20	30%	70%	3.957,02	9.233,04	1.946,30
21	30%	70%	4.865,24	11.352,23	4.031,29
22	30%	70%	2.710,95	6.325,54	1.333,41
23	30%	70%	1.241,99	2.897,97	1.029,10
24	30%	70%	2.454,61	5.727,42	2.033,87
25	30%	70%	2.932,03	6.841,39	2.429,45
26	30%	70%	3.911,63	9.127,15	3.241,14
27	30%	70%	2.039,78	4.759,49	1.690,14
28	30%	70%	2.844,30	6.636,70	2.356,76
29	30%	70%	4.069,25	9.494,92	3.371,74
30	30%	70%	2.480,54	5.787,93	1.220,08
31	30%	70%	3.166,15	7.387,67	0,00
32	30%	70%	3.458,61	8.070,09	0,00
33	30%	70%	1.672,13	3.901,65	822,46
34	30%	70%	2.461,33	5.743,11	2.039,44
35	30%	70%	2.468,67	5.760,23	2.045,51
36	30%	70%	1.480,82	3.455,24	728,35
37	30%	70%	1.374,20	3.206,46	675,91
38	30%	70%	1.391,83	3.247,61	684,59
39	30%	70%	3.186,76	7.435,77	2.640,52
40	30%	70%	1.936,68	4.518,91	1.604,71
41	30%	70%	4.927,20	11.496,79	2.423,49
42	30%	70%	1.888,08	4.405,51	928,67
43	30%	70%	1.162,63	2.712,80	571,85
44	30%	70%	2.460,52	5.741,22	1.210,23
45	30%	70%	1.322,58	3.086,02	650,52

46	30%	70%	1.157,91	2.701,78	569,53
47	30%	70%	3.419,35	7.978,49	0,00
48	30%	70%	1.938,83	4.523,93	0,00
49	30%	70%	8.769,89	20.463,07	4.673,19

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

Tabla 357. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	40%	60%	5.068,65	7.602,97	1.931,69
2	40%	60%	2.379,64	3.569,46	906,89
3	40%	60%	4.115,46	6.173,19	1.568,42
4	40%	60%	3.212,91	4.819,37	1.224,46
5	40%	60%	2.321,34	3.482,00	1.986,35
6	40%	60%	2.234,15	3.351,22	851,44
7	40%	60%	3.523,01	5.284,51	1.342,64
8	40%	60%	3.819,08	5.728,62	1.455,47
9	40%	60%	5.489,34	8.234,02	4.697,20
10	40%	60%	12.940,70	19.411,06	1.637,49
11	40%	60%	2.738,10	4.107,14	352,00
12	40%	60%	2.859,89	4.289,84	367,66
13	40%	60%	2.411,74	3.617,61	310,05
14	40%	60%	2.083,53	3.125,30	267,85
15	40%	60%	2.005,66	3.008,49	257,84
16	40%	60%	2.425,00	3.637,51	311,75
17	40%	60%	3.085,04	4.627,56	1.175,72
18	40%	60%	3.435,07	5.152,61	2.939,37
19	40%	60%	4.544,02	6.816,04	1.731,75
20	40%	60%	5.276,03	7.914,04	2.010,72
21	40%	60%	6.486,99	9.730,48	833,95
22	40%	60%	3.614,59	5.421,89	1.377,54
23	40%	60%	1.655,98	2.483,98	212,89
24	40%	60%	3.272,81	4.909,22	420,74
25	40%	60%	3.909,37	5.864,05	502,58
26	40%	60%	5.215,51	7.823,27	670,49
27	40%	60%	2.719,71	4.079,56	349,64
28	40%	60%	3.792,40	5.688,60	487,54
29	40%	60%	5.425,67	8.138,50	697,51
30	40%	60%	3.307,39	4.961,09	1.260,46
31	40%	60%	4.221,53	6.332,29	3.612,34
32	40%	60%	4.611,48	6.917,22	3.946,02

33	40%	60%	2.229,51	3.344,27	849,68
34	40%	60%	3.281,78	4.922,67	421,90
35	40%	60%	3.291,56	4.937,34	423,15
36	40%	60%	1.974,42	2.961,63	752,46
37	40%	60%	1.832,27	2.748,40	698,29
38	40%	60%	1.855,78	2.783,67	707,25
39	40%	60%	4.249,01	6.373,52	546,24
40	40%	60%	2.582,24	3.873,35	331,97
41	40%	60%	6.569,59	9.854,39	2.503,71
42	40%	60%	2.517,44	3.776,15	959,41
43	40%	60%	1.550,17	2.325,26	590,78
44	40%	60%	3.280,70	4.921,05	1.250,29
45	40%	60%	1.763,44	2.645,16	672,06
46	40%	60%	1.543,87	2.315,81	588,38
47	40%	60%	4.559,14	6.838,71	3.901,23
48	40%	60%	2.585,10	3.877,66	2.212,06
49	40%	60%	11.693,18	17.539,78	4.096,70

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE PRODUCTO DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística, se presentan a continuación:

Tabla 358. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

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	1.869,80	0,67	1.260,08
2	877,84	0,67	591,59
3	1.518,17	0,67	1.023,12
4	1.185,23	0,67	798,74
5	0,00	0,67	0,00
6	824,17	0,67	555,42
7	1.299,62	0,67	875,83
8	1.408,84	0,67	949,44
9	0,00	0,67	0,00
10	8.068,03	0,67	5.437,15
11	1.701,57	0,67	1.146,71
12	1.777,26	0,67	1.197,72
13	1.498,76	0,67	1.010,03
14	1.294,80	0,67	872,58
15	1.246,40	0,67	839,97
16	1.507,00	0,67	1.015,59

17	1.138,06	0,67	766,95
18	0,00	0,67	0,00
19	1.676,27	0,67	1.129,66
20	1.946,30	0,67	1.311,64
21	4.031,29	0,67	2.716,74
22	1.333,41	0,67	898,60
23	1.029,10	0,67	693,52
24	2.033,87	0,67	1.370,65
25	2.429,45	0,67	1.637,24
26	3.241,14	0,67	2.184,25
27	1.690,14	0,67	1.139,01
28	2.356,76	0,67	1.588,25
29	3.371,74	0,67	2.272,26
30	1.220,08	0,67	822,23
31	0,00	0,67	0,00
32	0,00	0,67	0,00
33	822,46	0,67	554,26
34	2.039,44	0,67	1.374,40
35	2.045,51	0,67	1.378,50
36	728,35	0,67	490,85
37	675,91	0,67	455,51
38	684,59	0,67	461,35
39	2.640,52	0,67	1.779,48
40	1.604,71	0,67	1.081,44
41	2.423,49	0,67	1.633,22
42	928,67	0,67	625,84
43	571,85	0,67	385,38
44	1.210,23	0,67	815,59
45	650,52	0,67	438,40
46	569,53	0,67	383,81
47	0,00	0,67	0,00
48	0,00	0,67	0,00
49	4.673,19	0,67	3.149,32

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

Tabla 359. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_13. Estación Villa.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.931,69	1,00	1.931,69
2	906,89	1,00	906,89
3	1.568,42	1,00	1.568,42
4	1.224,46	1,00	1.224,46
5	1.986,35	1,00	1.986,35
6	851,44	1,00	851,44

7	1.342,64	1,00	1.342,64
8	1.455,47	1,00	1.455,47
9	4.697,20	1,00	4.697,20
10	1.637,49	1,00	1.637,49
11	352,00	1,00	352,00
12	367,66	1,00	367,66
13	310,05	1,00	310,05
14	267,85	1,00	267,85
15	257,84	1,00	257,84
16	311,75	1,00	311,75
17	1.175,72	1,00	1.175,72
18	2.939,37	1,00	2.939,37
19	1.731,75	1,00	1.731,75
20	2.010,72	1,00	2.010,72
21	833,95	1,00	833,95
22	1.377,54	1,00	1.377,54
23	212,89	1,00	212,89
24	420,74	1,00	420,74
25	502,58	1,00	502,58
26	670,49	1,00	670,49
27	349,64	1,00	349,64
28	487,54	1,00	487,54
29	697,51	1,00	697,51
30	1.260,46	1,00	1.260,46
31	3.612,34	1,00	3.612,34
32	3.946,02	1,00	3.946,02
33	849,68	1,00	849,68
34	421,90	1,00	421,90
35	423,15	1,00	423,15
36	752,46	1,00	752,46
37	698,29	1,00	698,29
38	707,25	1,00	707,25
39	546,24	1,00	546,24
40	331,97	1,00	331,97
41	2.503,71	1,00	2.503,71
42	959,41	1,00	959,41
43	590,78	1,00	590,78
44	1.250,29	1,00	1.250,29
45	672,06	1,00	672,06
46	588,38	1,00	588,38
47	3.901,23	1,00	3.901,23
48	2.212,06	1,00	2.212,06
49	4.096,70	1,00	4.096,70

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

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

9.4.1.8.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

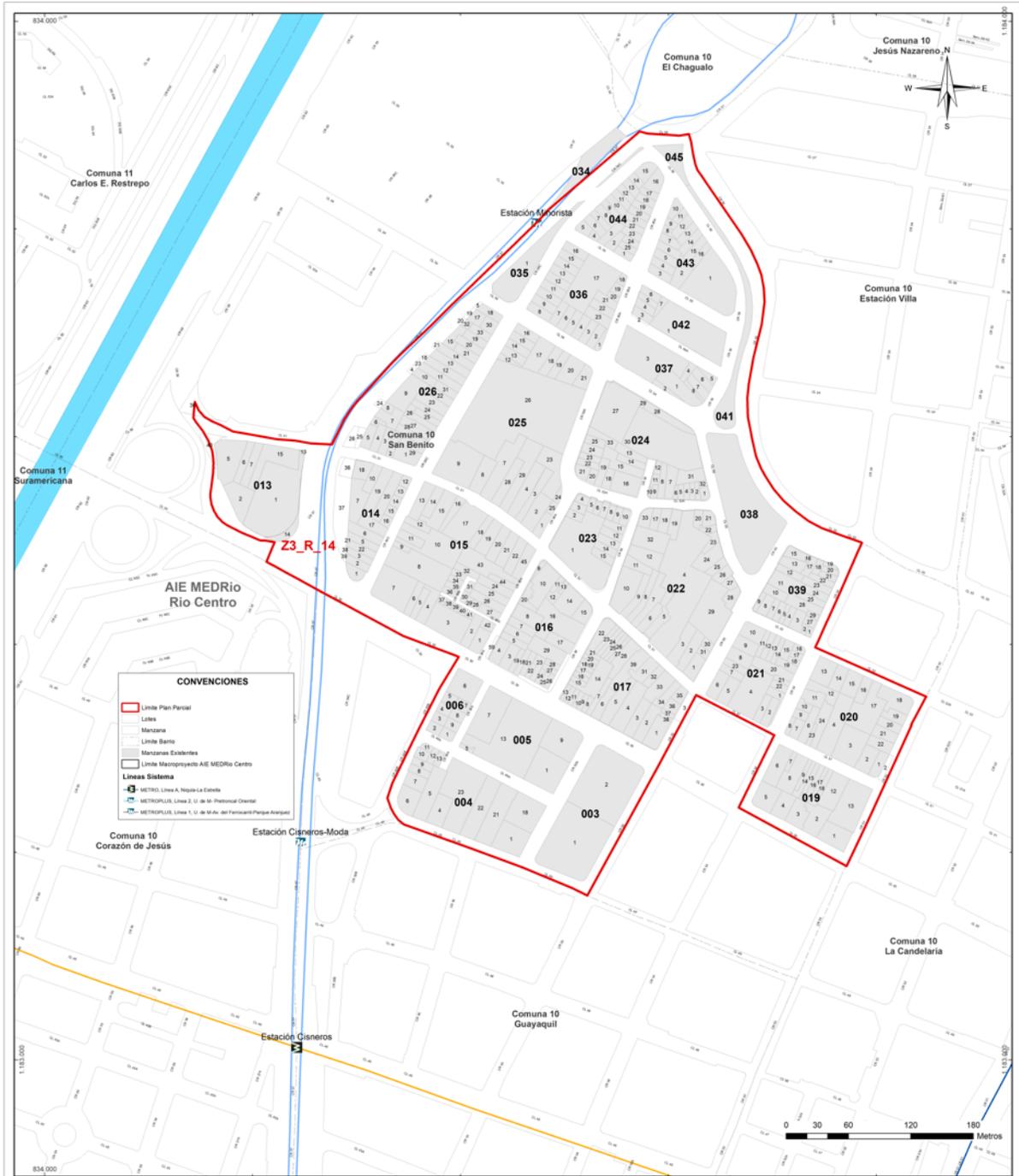
Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

9.4.2. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN POLIGONO Z3_R_14 SAN BENITO.

9.4.2.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de planificación posee un área bruta de 254.856,29 m² y un área neta de 110.955,17 m², la cual está conformada por 483 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran a continuación.

Gráfico 200 – Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias - Plan Parcial San Benito.



Fuente: Subsecretaría de Catastro de Medellín, 2023.

Tabla 360. Conformación del área de planificación - Plan Parcial San Benito.

CBML	Matricula	10060210013	50375	10060150018	5176315
10060210004	230607	10060210023	5055621	10060260017	5172600

10060190004	5090481
10060250025	188768
10060210005	89969
10060040013	483911
10060360010	436265
10060130002	11886
10060360019	414712
10060040005	191765
10060170021	5003801
10060170039	5287646
10060170018	5003804
10060170007	5141128
10060440001	11213
10060210020	198072
10060150004	179778
10060230001	5089333
10060230003	42724
10060230004	5057277
10060230013	318696
10060260001	329266
10060260007	213056
10060260028	119453
10060260003	37398
10060260002	431276
10060260029	355952
10060150030	50507
10060390004	427352
10060140014	200762
10060190001	5011064
10060190002	152630
10060390005	451733
10060390006	47789
10060390008	5001646
10060390009	5038813
10060390018	5061168
10060390020	147251
10060390021	147250
10060390027	3690
10060390001	153248
10060430002	63889
10060210019	306673
10060140006	5098209
10060200011	82439
10060200015	5037468

10060260022	5017965
10060060009	189794
10060240030	5026107
10060250020	4073
10060260006	337744
10060200006	18769
10060260024	436847
10060190013	303031
10060050001	214976
10060250015	175851
10060040012	230743
10060240014	123936
10060150041	47681
10060150031	29272
10060190017	5089860
10060150014	5079579
10060360004	55256
10060430001	127540
10060240032	47158
10060140010	393941
10060260030	5172599
10060190015	5089857
10060430015	310086
10060230010	5009836
10060230015	288346
10060230002	473885
10060230005	146330
10060230011	24286
10060140020	79345
10060360012	214045
10060200001	70358
10060370007	5165
10060150037	139606
10060220023	441877
10060170004	17751
10060250018	5026136
10069990004	441355
10060210016	293665
10060440011	254899
10060140015	300007
10060140013	89993
10060060008	226803
10060150007	43343
10060430010	103855

10060430008	5057864
10060210014	298227
10060360016	254268
10060240008	475434
10060220028	237116
10060150016	248662
10060360020	5026169
10060240016	5115998
10060240010	153829
10069990030	237126
10060260019	55924
10060150008	285265
10060150032	359256
10060440009	5003853
10060240002	210315
10060150013	5005050
10060200013	38097
10060150012	94548
10060420007	5336058
10060420004	5128625
10060170006	469371
10060170020	5067672
10060370005	98981
10060440016	74752
10069990037	81818
10060210012	96599
10060210018	293663
10060150003	75044
10060150010	221672
10060420006	181115
10060250012	68787
10060360005	321867
10060150015	42846
10060370008	461760
10060150038	139605
10060240009	23698
10060360006	146573
10069990040	223447
10069990036	65493
10060140016	6431
10060240021	189311
10060220019	127382
10060220007	61670
10060440018	5037141

10060360015	52052
10060200021	5160413
10060440021	287535
10060040010	509235
10060220020	307689
10060220017	264669
10060220031	5068061
10060170013	5003808
10060170027	367634
10060170012	5003809
10060170008	5003813
10060170024	367637
10060240029	5065790
10060260031	5160542
10060240020	7697
10060250014	191169
10060260032	477319
10060140021	5000955
10069990002	32537
10069990019	225415
10069990026	154396
10060060006	40150
10060170016	5003806
10060190003	5090480
10060200023	5176676
10060240001	337620
10060240003	218937
10060040007	491346
10060210003	121831
10060190014	5089858
10060240028	66715
10060440024	219514
10060210006	126551
10060440004	5102553
10060150002	246765
10060150022	5181330
10060370004	87899
10060140007	211127
10060150045	170159
10060190005	77867
10060440025	460150
10060430007	217293
10060210007	5073204
10060420002	3706
10060360009	365726
10060200014	209664

10060440015	5051542
10069990025	174171
10060260020	24148
10060260010	5160543
10060190009	5089859
10060050009	9967
10060440020	53420
10060050007	266301
10060200018	160865
10060220008	477116
10060220009	5006841
10060140005	205
10060440010	322110
10060150019	252306
10060140022	67905
10060060004	97643
10060360002	248740
10060220025	292281
10060200009	50421
10060260015	492779
10060430014	129442
10060430013	270737
10060150039	56334
10060370002	5121349
10060240023	67644
10060240006	420195
10060210011	5111964
10060150020	462032
10060360007	51251
10060030002	215962
10060150042	103575
10060420001	45006
10060150036	3283
10060170014	5003814
10060240011	225174
10060440023	197891
10060260027	104183
10060370001	108501
10060240031	115137
10060200022	265413
10060240033	456798
10060370003	264764
10060140003	5122605
10060200024	5176677
10060200007	135779
10060060007	323995

10060200017	360731
10060210017	293664
10060440012	431273
10060190008	212335
10060250019	112009
10060260009	444712
10060200016	20694
10060210001	54443
10060250021	361
10060150001	25558
10060360018	211674
10060170023	367638
10060240025	60580
10069990005	395671
10060360011	10143
10060040011	440751
10060240027	1835
10060430005	231265
10060050005	464791
10060240012	900095849
10060210022	54521
10060040006	239661
10060360001	239126
10060240007	5035353
10060260026	48446
10060250003	303948
10060220006	463884
10060220001	239580
10060220002	5297080
10060220022	370495
10060220030	52695
10060440017	255329
10060170010	5003811
10060220024	198070
10060240024	122913
10060190016	5089856
10060240004	5079763
10060150005	118686
10060420003	23972
10060130001	271118
10060170001	430747
10060170035	5033837
10060170003	5043487
10069990003	7175
10060170026	367635
10060360013	5023125

10060260008	170807
10060250009	900095834
10060440013	292677
10060210015	349553
10060360008	454986
10060370006	68288
10060060001	10587
10060360014	247389
10060130013	269828
10060360017	115497
10060260023	60175
10060260011	250815
10060260018	395672
10060240022	5016610
10060440006	93457
10060150027	177954
10060260021	212755
10060210021	5038554
10060250002	419
10060250013	158736
10069990020	477318
10060220018	359031
10060220026	5028070
10060200020	78248
10060150026	112865
10060210002	5040347
10060260025	132716
10060250001	340189
10060130005	223495
10060240019	24245
10060430009	124035
10060040008	540546
10060190018	5089861
10060140018	203636
10060150011	146802
10060040009	183566
10069990023	250814
10060360003	349815
10060360023	5220920
10060040004	222670
10060220032	5248410
10060220033	5262404
10060220021	264593
10060200003	360730

10060250008	70066
10060150024	726
10060200012	5011965
10060150006	111072
10060150034	73594
10060190007	212336
10060430006	186307
10060150040	166513
10060170011	5003810
10060170019	5003803
10060170036	5036915
10060170034	223076
10060170025	367636
10060170015	5003807
10060150033	107362
10060190012	5343845
10060440003	469865
10060430003	94202
10060140019	93008
10060140017	464645
10060150035	279603
10060210009	5073783
10060440002	379047
10060210008	33834
10060360021	418052
10060440022	280189
10060440019	87984
10060050013	493056
10060200002	124246
10060200010	200944
10060130007	263490
10060060003	153307
10069990024	170806
10060220004	148367
10060220029	97558
10060220010	131753
10060220011	5007930
10060220003	142896
10060040023	1136943
10060150009	287592
10060250016	16472
10060170017	5003805
10060170022	111730
10060170005	185206

10060170033	89806
10060170028	136370
10060170032	88596
10060170031	223215
10060130014	271119
10060260033	147630
10060230006	151040
10060390003	5003655
10060390010	371617
10060390011	78893
10060390016	1696
10060170037	5036613
10060360022	224606
10069990038	185355
10060250017	207611
10060420005	49058
10060170002	5043486
10060150017	300135
10060440014	279384
10060220012	425228
10060390019	43617
10060390022	6604
10060390023	288624
10060390024	251317
10060390002	60085
10060390015	157289
10060390017	68752
10060390025	115660
10060140002	900095819
10069990039	186051
10060140001	478912
10060160009	94637
10060160011	5041837
10060160013	5041835
10060060002	457109
10060440007	202558
10060200019	18669
10060130015	79342
10060250024	240037
10060430011	17002
10060030001	127021
10060140012	73302
10060240018	156502
10060200008	49777

10060170009	5003812
10060150044	55226
10060170038	5036612
10060430016	5037865
10060150021	121904
10060060005	170700
10060130006	263491
10060160006	5048481
10060160017	206451
10060160003	331082
10060160010	100058
10060160014	5043508
10060160012	5041836
10060160008	5112075
10060160007	221968
10060160005	213990
10060230008	85182
10060230009	5184927
10060230012	400662
10060230014	227708
10060160004	480667
10069990059	138550
10060160015	5043509
10060160016	5218377
10060160020	61155
10060390007	323936

10060390012	461598
10060390013	81419
10060390028	240155
10060390029	240154
10060040001	214975
10060040018	214977
10060040021	904823
10060040022	904822
10060260014	249076
10060260012	5073373
10060260013	145067
10069990018	438740
10069990021	249075
10060150029	5121518
10060250004	177549
10060250007	356241
10060250023	23170
10060250026	5352679
10060150043	396002
10060440008	457246
10060350001	166716
10060220005	45298
10060160019	72654
10060160018	308983
10060240013	5046617
10060190006	176479

10060440005	335801
10060240015	241402
10060430012	113073
10060150025	287579
10060220027	254337
10060260005	5104791
10060430004	107812
10060210010	89763
10060240005	5030982
10060230007	254842
10060260004	23894
10060200004	190126
10060150028	195156
10060160021	
10060160023	
10060160028	
10060160022	
10060160026	
10060160029	
10060160024	
10060160025	
10060250029	
10060250028	
10060160027	

9.4.2.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL

9.4.2.2.1. 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.

9.4.2.2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.

▪ 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:

- Implementación de programas para la población vulnerable.
- Generación de proyectos productivos que vinculen a la población vulnerable de la zona.
- Implementación de la política de protección a moradores por parte de la administración municipal y el operador urbano.
- Se establece que el uso predominante del plan parcial sea por lo menos el 50% en uso residencial

▪ 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:

- Establecer beneficios en relación a las cargas asumibles en proporción que además consideren los altos costos del suelo y las cargas sociales de la zona. 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:**

- Disposición el espacio público en relación a las preexistencias de gran valor de la zona.
- Articulando 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. 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.

9.4.2.3. **MODELO DE OCUPACIÓN-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL**

El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

9.4.2.3.1. **COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

- **DESDE LO PÚBLICO:**

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 es el ARO 1 (área receptora de obligaciones); el ARO 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; por último el ARO 4 es un área receptora dispuesta desde los sistemas públicos proyectados por el POT 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.



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 ARO 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

El modelo de ocupación establece la articulación entre el espacio público existente y las edificaciones de la Universidad UNAULA.

- **DESDE LO PRIVADO**

Se estructura desde lo 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.

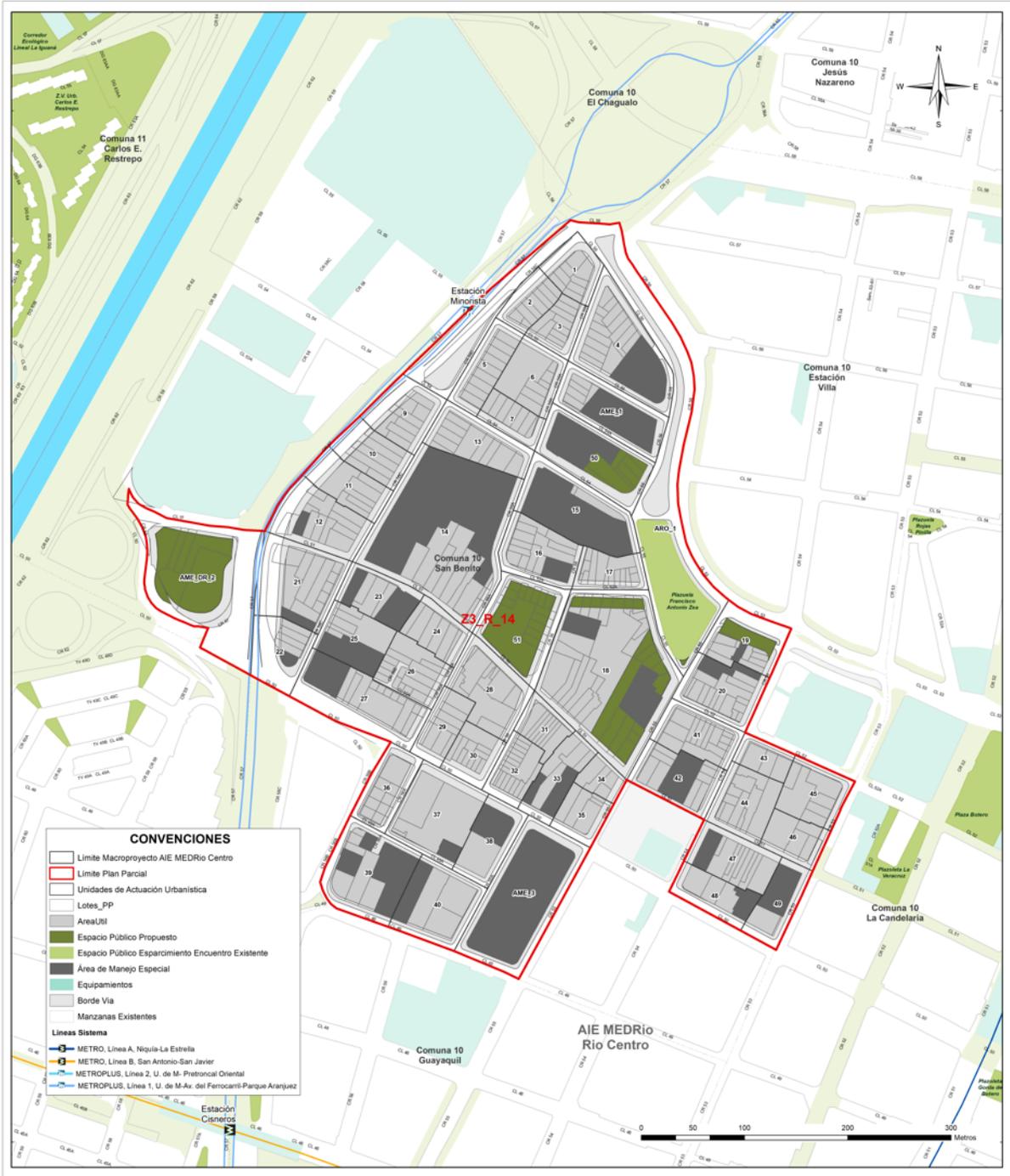
A excepción de las UAU dispuestas sobre Carrera 57 Avenida El Ferrocarril y las que corresponden a la Universidad Autónoma Latinoamericana UNAULA privilegia el uso residencial con un promedio del 55% de la edificabilidad de la unidad después de reparto configurando una renovación más dirigida al uso residencial para este sector.

Desde el componente privado del modelo de ocupación se dispone de la ARO 5 que está 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.

Este plan parcial están localizados en el Centro Tradicional y corresponden a suelos de renovación con todo el potencial de transformación por su localización pero que se han deteriorado en el tiempo por estar próximos al borde del Río y a grandes equipamientos de alto impacto como la Plaza Minorista, por tanto este planes parciales requieren de un mayor compromiso por parte de la Administración Municipal para que se inicie el proceso de transformación, por lo que deberá hacerse un aporte importante en la recuperación de los espacios públicos circundantes y en la reorganización del transporte.

Gráfico 201 – Planteamiento urbanístico - Plan Parcial San Benito.





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

9.4.2.4. PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las 49 unidades de actuación urbanística y 5 Áreas de Manejo Especial que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de

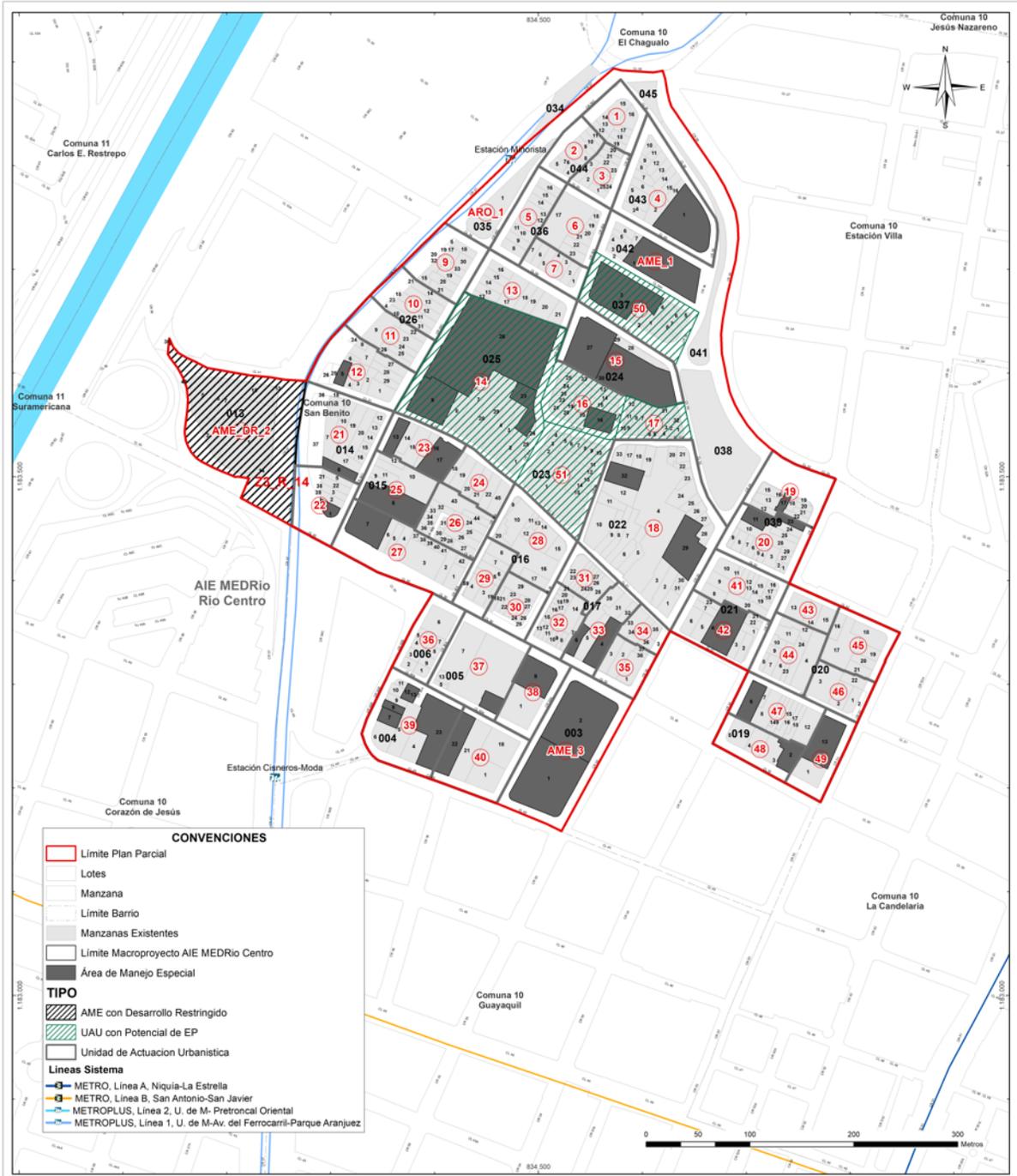


manera autónoma siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada unidad podrán acometer su redesarrollo para una o varias UAU, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por unidad o por varias unidades de actuación urbanística.

En principio todas las unidades se identificación como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas unidades, que sean de un mismo propietario o que por el interés de la totalidad de sus propietarios deseen desarrollar la unidad automáticamente se entenderán como Unidades de Gestión, las cuales podrán solicitar una licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación.

Las Unidades de actuación se entienden como PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA, cada una de ellas, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las unidades de gestión contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad, entendiéndose igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

Gráfico 202 – Proyecto de delimitación de las UAU - Plan Parcial San Benito.



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

Las Unidades de actuación Urbanística y las áreas receptoras de obligaciones están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas (m²) de cada una de ellas.

Tabla 361. Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_14. Plan Parcial San Benito.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.501,84	0,00	0,00	1.084,31	1.417,53
2	2.070,41	0,00	0,00	808,93	1.261,48
3	2.062,36	0,00	0,00	673,98	1.388,38
4	7.250,59	2.038,23	0,00	2.402,51	2.809,85
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	1.987,16	0,00	0,00	663,14	1.324,02
8	4.975,12	2.208,46	0,00	2.045,25	721,41
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	1.874,28
12	4.666,76	230,70	0,00	2.152,84	2.283,22
13	3.962,92	0,00	0,00	1.253,91	2.709,01
14	16.966,69	9.556,74	0,00	2.718,75	4.691,20
15	6.421,52	4.526,71	0,00	1.461,62	433,19
16	3.984,75	523,04	0,00	1.049,22	2.412,49
17	2.352,59	0,00	0,00	666,04	1.686,55
18	16.463,28	2.101,02	0,00	3.046,02	11.316,24
19	3.714,49	153,17	0,00	2.368,77	1.192,55
20	4.171,47	656,76	0,00	1.269,19	2.245,52
21	5.992,58	334,23	0,00	2.700,91	2.957,44
22	3.450,06	204,21	0,00	2.437,62	808,23
23	3.129,54	1.415,15	0,00	609,46	1.104,93
24	2.493,82	0,00	0,00	422,53	2.071,29
25	3.442,88	1.448,44	0,00	237,70	1.756,74
26	3.227,82	0,00	0,00	403,65	2.824,17
27	6.521,85	1.232,89	0,00	2.446,88	2.842,08
28	4.698,53	0,00	0,00	1.206,92	3.491,61
29	2.441,23	0,00	0,00	670,73	1.770,50
30	2.386,24	0,00	0,00	923,72	1.462,52
31	1.926,03	0,00	0,00	462,74	1.463,29
32	2.516,73	0,00	0,00	641,90	1.874,83
33	3.027,69	1.002,30	0,00	423,34	1.602,05
34	1.349,83	0,00	0,00	337,09	1.012,74
35	2.147,44	0,00	0,00	742,00	1.405,44
36	3.059,87	0,00	0,00	1.214,16	1.845,71
37	5.913,15	332,98	0,00	1.402,72	4.177,45
38	3.396,62	1.042,59	0,00	1.209,17	1.144,86
39	6.426,65	2.495,72	0,00	1.852,27	2.078,66
40	5.128,07	959,94	0,00	1.394,53	2.773,60
41	3.441,71	0,00	0,00	940,57	2.501,14
42	4.043,58	1.231,47	0,00	976,87	1.835,24
43	1.646,16	0,00	0,00	492,23	1.153,93
44	3.630,05	0,00	0,00	740,43	2.889,62

45	3.333,76	0,00	0,00	752,29	2.581,47
46	2.372,68	0,00	0,00	559,72	1.812,96
47	3.701,24	582,91	0,00	841,38	2.276,95
48	2.856,56	551,90	0,00	967,82	1.336,84
49	2.929,22	1.188,18	0,00	1.157,27	583,77
50	5.851,81	2.038,42	0,00	2.309,92	1.503,47
51	6.059,01	0,00	0,00	1.631,26	4.427,75
AME 1	20.703,32	0,00	5.025,04	15.678,28	0,00
AME DR_2	12.311,25	6.314,93	0,00	5.996,32	0,00
AME_3	10.042,54	6.706,53	0,00	3.336,01	0,00
TOTAL	254.856,29	51.077,62	5.025,04	87.798,46	110.955,17

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

A continuación, se relaciona el listado de CBML que conforma cada una de las UAU y las AR de cargas al interior del plan parcial.

Tabla 362. CBML por UAU – Polígono Z3_R_14 San Benito.

CODIGO_UAU	CBML				
1	10060440012			10060440022	10060360010
	10060440013			10060440023	10060360011
	10060440014			10060440024	10060360012
	10060440015			10060440025	10060360013
	10060440016				10060360014
	10060440017				10060360015
	10060440018				10060360016
	10060440019				
CODIGO_UAU	CBML				
2	10060440004			10060430001	10060360017
	10060440005			10060430002	10060360018
	10060440006			10060430003	10060360019
	10060440007			10060430004	10060360020
	10060440008			10060430005	10060360021
	10060440009			10060430006	10060360022
	10060440010			10060430007	10060360023
	10060440011			10060430008	
				10060430009	
CODIGO_UAU	CBML				
3	10060440001			10060430010	10060360001
	10060440002			10060430011	10060360002
	10060440003			10060430012	10060360003
	10060440020			10060430013	10060360004
	10060440021			10060430014	10060360005
			10060430015	10060360006	
			10060430016	10060360007	
CODIGO_UAU	CBML				
4				10060360008	
				10060360009	
CODIGO_UAU	CBML				
5					
CODIGO_UAU	CBML				
6					
CODIGO_UAU	CBML				
7					
CODIGO_UAU	CBML				

9	10060260015	
	10060260017	
	10060260018	
	10060260019	
	10060260020	
	10060260021	
	10060260030	
	10060260032	
	10060260033	
	10069990005	
	10069990019	
	10069990020	
	CODIGO_UAU	CBML
	AR_1	10060350001
CODIGO_UAU	CBML	
AME_1	10060420001	
	10060420002	
	10060420003	
	10060420004	
	10060420005	
	10060420006	
	10060420007	
CODIGO_UAU	CBML	
AME_DR_2	10060130001	
	10060130002	
	10060130005	
	10060130006	
	10060130007	
	10060130013	
	10060130014	
	10060130015	
	10069990030	
	10069990040	
	CODIGO_UAU	CBML
	AME_3	10060030001
		10060030002
CODIGO_UAU	CBML	
10	10060260010	
	10060260011	

	10060260012
	10060260013
	10060260014
	10060260031
	10069990004
	10069990018
	10069990021
	10069990023
CODIGO_UAU	CBML
11	10060260009
	10060260022
	10060260023
	10060260024
	10060260025
	10060260026
	CODIGO_UAU
12	10060260001
	10060260002
	10060260003
	10060260004
	10060260005
	10060260006
	10060260007
	10060260008
	10060260027
	10060260028
	10060260029
CODIGO_UAU	CBML
13	10060250012
	10060250013
	10060250014
	10060250015
	10060250016
	10060250017
	10060250018
10060250019	

	10060250020
	10060250021
CODIGO_UAU	CBML
14	10060250001
	10060250002
	10060250003
	10060250004
	10060250007
	10060250008
	10060250009
	10060250023
	10060250024
	10060250025
	10060250026
CODIGO_UAU	CBML
15	10060240027
	10060240028
	10060240029
	10060240030
	CODIGO_UAU
16	10060240013
	10060240014
	10060240015
	10060240016
	10060240018
	10060240019
	10060240020
	10060240021
	10060240022
	10060240023
	10060240024
CODIGO_UAU	CBML
17	10060240025
	10060240033
	CODIGO_UAU
	10060240001
	10060240002
	10060240003

	10060240004
	10060240005
	10060240006
	10060240007
	10060240008
	10060240009
	10060240010
	10060240011
	10060240012
	10060240031
	10060240032
CODIGO_UAU	CBML
18	10060220001
	10060220002
	10060220003
	10060220004
	10060220005
	10060220006
	10060220007
	10060220008
	10060220009
	10060220010
	10060220011
	10060220012
	10060220017
	10060220018
	10060220019
	10060220020
	10060220021
	10060220022
	10060220023
	10060220024
	10060220025
	10060220026
	10060220027
	10060220028
	10060220029
	10060220030
	10060220031
	10060220032

	10060220033
CODIGO_UAU	CBML
19	10060390012
	10060390013
	10060390015
	10060390016
	10060390017
	10060390018
	10060390019
	10060390020
	10060390021
	10060390022
CODIGO_UAU	CBML
20	10060390001
	10060390002
	10060390003
	10060390004
	10060390005
	10060390006
	10060390007
	10060390008
	10060390009
	10060390010
	10060390011
	10060390023
	10060390024
	10060390025
	10060390027
	10060390028
	10060390029
CODIGO_UAU	CBML
21	10060140006
	10060140007
	10060140010
	10060140012
	10060140013
	10060140014
	10060140015
10060140016	

	10060140017
	10060140018
	10060140019
	10060140020
	10069990036
	10069990037
CODIGO_UAU	CBML
22	10060140001
	10060140002
	10060140003
	10060140005
	10060140021
	10060140022
	10069990038
	10069990039
	CODIGO_UAU
23	10060150013
	10060150014
	10060150015
	10060150016
	10060150017
	10060150045
CODIGO_UAU	CBML
24	10060150018
	10060150019
	10060150020
	10060150021
	10060150022
CODIGO_UAU	CBML
25	10060150008
	10060150009
	10060150010
	10060150011
CODIGO_UAU	CBML
26	10060150012
	10060150024
	10060150025
	10060150026
	10060150027
10060150028	



	10060150029
	10060150030
	10060150031
	10060150032
	10060150033
	10060150034
	10060150035
	10060150036
	10060150043
	10060150044
CODIGO_UAU	CBML
27	10060150001
	10060150002
	10060150003
	10060150004
	10060150005
	10060150006
	10060150007
	10060150037
	10060150038
	10060150039
	10060150040
	10060150041
	10060150042
	CODIGO_UAU
28	10060160009
	10060160010
	10060160011
	10060160012
	10060160013
	10060160014
	10060160015
	10060160016
	10060160017
	10060160020
CODIGO_UAU	CBML
29	10060160003
	10060160004
	10060160005

	10060160006
	10060160007
	10060160008
	10060160019
	10069990059
CODIGO_UAU	CBML
30	10060160018
	10060160021
	10060160022
	10060160023
	10060160024
	10060160025
	10060160026
	10060160027
	10060160028
	10060160029
CODIGO_UAU	CBML
31	10060170022
	10060170023
	10060170024
	10060170025
	10060170026
	10060170027
	10060170028
	CODIGO_UAU
32	10060170007
	10060170008
	10060170009
	10060170010
	10060170011
	10060170012
	10060170013
	10060170014
	10060170015
	10060170016
10060170017	
10060170018	
10060170019	
10060170020	

	10060170021
CODIGO_UAU	CBML
33	10060170004
	10060170005
	10060170006
	10060170031
	10060170032
	10060170039
CODIGO_UAU	CBML
34	10060170033
	10060170034
	10060170035
	10060170036
	10069990003
	CODIGO_UAU
35	10060170001
	10060170002
	10060170003
	10060170037
	10060170038
CODIGO_UAU	CBML
36	10060060001
	10060060002
	10060060003
	10060060004
	10060060005
	10060060006
	10060060007
	10060060008
	10060060009
CODIGO_UAU	CBML
37	10060050005
	10060050007
	10060050013
CODIGO_UAU	CBML
38	10060050001
	10060050009
CODIGO_UAU	CBML
39	10060040004

	10060040005
	10060040006
	10060040007
	10060040008
	10060040009
	10060040010
	10060040011
	10060040012
	10060040013
	10060040023
CODIGO_UAU	CBML
40	10060040001
	10060040018
	10060040021
	10060040022
CODIGO_UAU	CBML
41	10060210008
	10060210009
	10060210010
	10060210011
	10060210012
	10060210013
	10060210014
	10060210015
	10060210016
	10060210017
	10060210018
	10060210019
	10060210020
CODIGO_UAU	CBML
42	10060210001
	10060210002
	10060210003
	10060210004
	10060210005
	10060210006
	10060210007
	10060210021

	10060210022
	10060210023
CODIGO_UAU	CBML
43	10060200013
	10060200014
	10060200015
CODIGO_UAU	CBML
44	10060200004
	10060200006
	10060200007
	10060200008
	10060200009
	10060200010
	10060200011
	10060200012
	10060200023
	10060200024
CODIGO_UAU	CBML
45	10060200016
	10060200017
	10060200018
	10060200019
	10060200020
	10060200021
CODIGO_UAU	CBML
46	10060200001
	10060200002
	10060200003
	10060200022
	10069990002
CODIGO_UAU	CBML
47	10060190006
	10060190007
	10060190008
	10060190009
	10060190012
	10060190014
	10060190015

	10060190016
	10060190017
	10060190018
CODIGO_UAU	CBML
48	10060190002
	10060190003
	10060190004
	10060190005
CODIGO_UAU	CBML
49	10060190001
	10060190013
CODIGO_UAU	CBML
50	10060370001
	10060370002
	10060370003
	10060370004
	10060370005
	10060370006
	10060370007
	10060370008
CODIGO_UAU	CBML
51	10060230001
	10060230002
	10060230003
	10060230004
	10060230005
	10060230006
	10060230007
	10060230008
	10060230009
	10060230010
	10060230011
	10060230012
	10060230013
	10060230014
	10060230015



9.4.2.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL –AME-

Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial del polígono Z3_R_14. Se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML y las unidades de actuación urbanística o área receptora de obligaciones en la que se localizan.

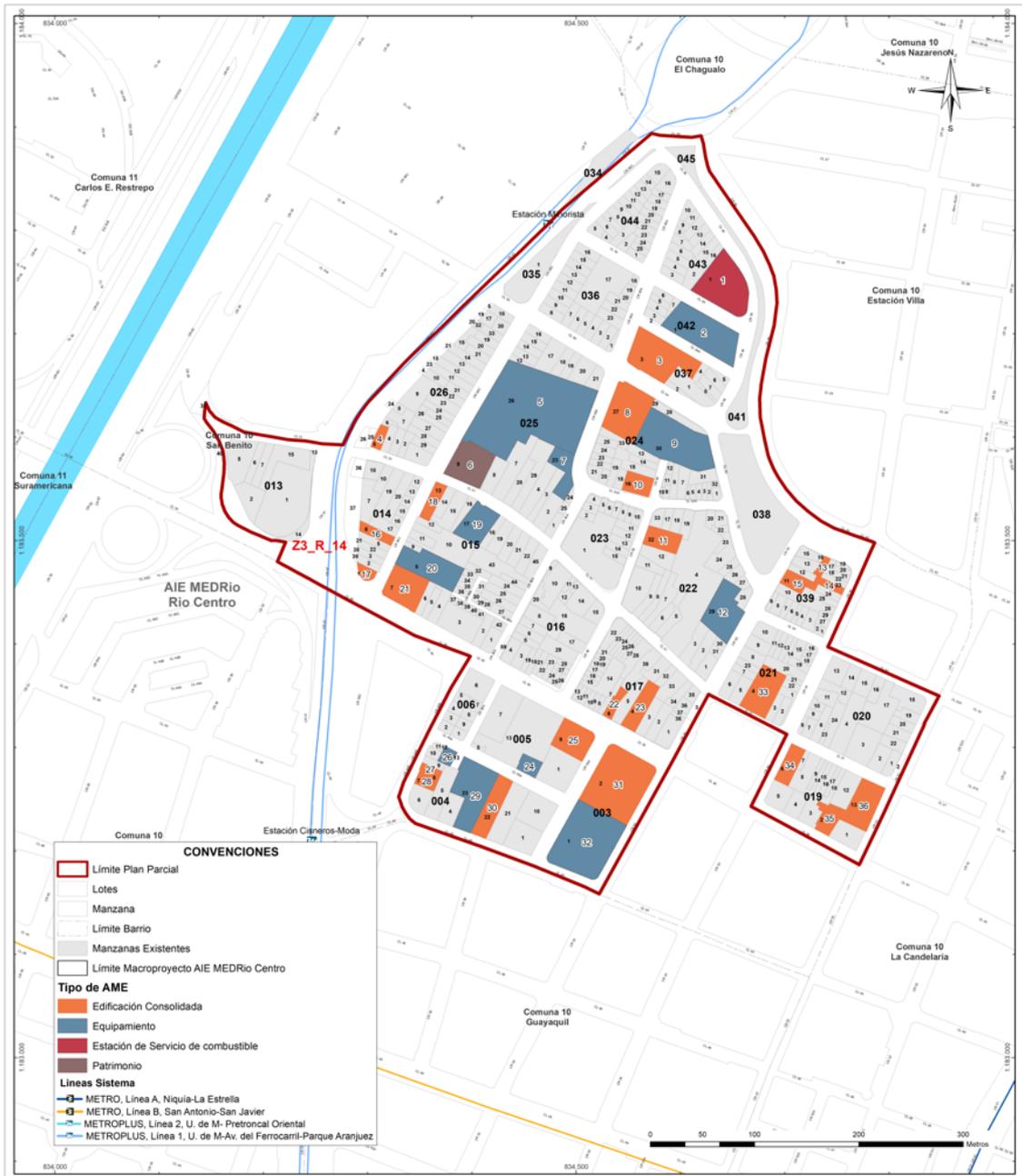
Tabla 363. Identificación AME por UAU o Área Receptora de cargas para el Plan Parcial Z3_R_14 – San Benito.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10060430001	UAU 4	Estación de servicio de gasolina
2	10060420001	UAU 8	Equipamiento
3	10060370003	AME DR 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	Equipamiento
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	10060050013	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	AME 3	Edificación consolidada
32	10060030001	AME 3	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

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

Gráfico 203 – Identificación de las áreas de manejo especial – Polígono Z3_R_14. San Benito.



9.4.2.6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A ESCALA DE PLAN PARCIAL

El sistema de reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos del mismo entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

9.4.2.6.1. BENEFICIOS ASUMIDOS POR EL PLAN PARCIAL

Se identifican como beneficios aquellos asignados según el reparto a escala general, previamente enunciado, cuyos valores para el polígono Z3_R_14 se referencian a continuación:

Tabla 364. Aprovechamientos para el polígono según reparto a escala general – Polígono Z3_R_14. San Benito.

ITEM	AREA (m2)
Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2) **	29,561.10
Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	657
Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2) **	13,943.24
Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	279
Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	156,663.97
Vivienda NO VIS (Unidades)	2,510
Edificabilidad en otros usos (m2)	234,267.90
Obligación EP al interior(m2)	8.960,08
Obligación EP (m2) que se paga por fuera en dinero	92.286,88
Obligación de construcción de equipamiento (m2)	5,788.24
Total, de viviendas (Unidades)	3,446

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

*El escenario planteado simula el 100% de la obligación de VIP en unidades de vivienda construidas al interior del Macroproyecto, sin embargo, este escenario no es obligante, el operador urbano o gestor de cada unidad de actuación urbanística podrá determinar la forma de pago de dicha obligación en los términos del Artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

** El área por tipo de vivienda responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la unidad de actuación urbanística definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por este reparto 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.

- **SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-**

La cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta, como se especifica en el Artículo 285 del Acuerdo 048 de 2014. La cual, para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define en el Artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014 como “[...] Área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial (AME) definidas por el plan parcial”. La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística corresponde a lo establecido en la tabla Conformación de las UAU – Polígono Z3_R_14.

- **BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-**

Con base en el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial, la identificación de ejes estructurantes del Macroproyecto y la definición del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado se asigna diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) por unidad de actuación urbanística, conservando siempre los topes de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos y se asignan con base en los siguientes supuestos: Unidad de vivienda VIP (45m²), Unidad de vivienda VIS (50m²), Unidad de vivienda NO VIS (62.4m²). Estas áreas pueden variar dependiendo de cada proyecto y nunca podrán ser menores a las indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 370.

La asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística en relación al índice de construcción, edificabilidad y distribución de intensidad de usos se presenta a continuación:

Tabla 365. Asignación de beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Área neta(m ²)	I.C.	Edificabilidad (m ²)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)
1	1.417,53	4,16	5.890,98	29%	71%	1.721,03	4.169,96
2	1.261,48	4,26	5.374,85	29%	71%	1.570,24	3.804,61
3	1.388,38	3,49	4.849,07	49%	51%	2.378,85	2.470,21
4	2.809,85	4,28	12.017,07	29%	71%	3.510,74	8.506,33
5	1.917,53	4,28	8.200,85	29%	71%	2.395,85	5.805,00
6	2.533,25	3,48	8.808,14	59%	41%	5.204,93	3.603,21
7	1.324,02	3,48	4.603,60	59%	41%	2.720,37	1.883,23
8	721,41	3,52	2.542,03	59%	41%	1.502,14	1.039,89
9	1.638,24	4,28	7.006,38	29%	71%	2.046,89	4.959,49
10	1.727,95	4,28	7.390,05	29%	71%	2.158,98	5.231,08
11	1.874,28	4,28	8.015,92	29%	71%	2.341,82	5.674,10
12	2.283,22	4,28	9.764,98	29%	71%	2.852,80	6.912,18
13	2.709,01	3,49	9.454,85	49%	51%	4.638,36	4.816,49
14	4.691,20	3,48	16.311,22	59%	41%	9.638,66	6.672,56

15	433,19	3,55	1.537,73	59%	41%	908,68	629,05
16	2.412,49	4,23	10.201,94	59%	41%	6.028,55	4.173,39
17	1.686,55	4,23	7.132,06	59%	41%	4.214,49	2.917,57
18	11.316,24	4,22	47.801,77	59%	41%	28.361,23	19.440,54
19	1.192,55	3,49	4.163,73	49%	51%	2.042,64	2.121,09
20	2.245,52	3,48	7.804,12	49%	51%	3.828,54	3.975,58
21	2.957,44	4,27	12.624,21	29%	71%	3.688,11	8.936,10
22	808,23	4,28	3.457,20	29%	71%	1.010,01	2.447,19
23	1.104,93	3,48	3.841,83	59%	41%	2.270,22	1.571,61
24	2.071,29	3,48	7.201,91	59%	41%	4.255,77	2.946,14
25	1.756,74	3,49	6.131,30	49%	51%	3.007,89	3.123,41
26	2.824,17	3,49	9.856,81	49%	51%	4.835,55	5.021,26
27	2.842,08	4,24	12.064,16	49%	51%	5.918,43	6.145,73
28	3.491,61	3,48	12.140,15	59%	41%	7.173,89	4.966,27
29	1.770,50	4,24	7.515,32	49%	51%	3.686,86	3.828,46
30	1.462,52	4,75	6.947,53	49%	51%	3.408,32	3.539,21
31	1.463,29	3,48	5.089,86	59%	41%	3.007,71	2.082,15
32	1.874,83	4,24	7.958,25	49%	51%	3.904,15	4.054,09
33	1.602,05	4,24	6.800,30	49%	51%	3.336,09	3.464,21
34	1.012,74	3,62	3.662,58	59%	41%	2.164,30	1.498,28
35	1.405,44	4,08	5.738,23	49%	51%	2.815,06	2.923,17
36	1.845,71	4,28	7.893,59	29%	71%	2.306,08	5.587,51
37	4.177,45	4,28	17.892,44	29%	71%	5.227,21	12.665,23
38	1.144,86	4,28	4.896,12	29%	71%	1.430,38	3.465,74
39	2.078,66	3,52	7.309,46	29%	71%	2.135,43	5.174,03
40	2.773,60	3,52	9.753,33	29%	71%	2.849,40	6.903,93
41	2.501,14	3,49	8.729,27	49%	51%	4.282,40	4.446,87
42	1.835,24	3,49	6.405,22	49%	51%	3.142,27	3.262,95
43	1.153,93	3,49	4.027,41	49%	51%	1.975,76	2.051,64
44	2.889,62	3,49	10.085,21	49%	51%	4.947,60	5.137,61
45	2.581,47	3,49	9.009,74	49%	51%	4.419,99	4.589,74
46	1.812,96	3,49	6.327,56	49%	51%	3.104,17	3.223,39
47	2.276,95	3,49	7.946,89	49%	51%	3.898,58	4.048,31
48	1.336,84	4,24	5.674,22	49%	51%	2.783,66	2.890,57
49	583,77	3,49	2.037,63	49%	51%	999,62	1.038,01
50	1.503,47	5,32	7.993,04	46%	54%	3.648,47	4.344,57
51	4.427,75	4,19	18.554,09	46%	54%	8.469,13	10.084,96
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR 2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	110.955,17	198,62	434.436,22	46%	54%	200.168,31	234.267,90

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

La asignación de aprovechamientos en relación con cada tipología de vivienda (VIP, VIS y NO VIS) en unidades y edificabilidad y el supuesto de localización de comercio en primer por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 366. Asignación de beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda NO VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)
1	6	254,16	2	119,88	1.346,98	22	30	644,33
2	5	231,90	2	109,38	1.228,97	20	27	568,50
3	8	351,31	3	165,71	1.861,84	30	41	640,38
4	12	518,47	5	244,55	2.747,72	44	60	1.333,63
5	8	353,82	3	166,89	1.875,14	30	41	886,25
6	17	768,67	7	362,56	4.073,69	65	90	1.245,82
7	9	401,75	4	189,49	2.129,13	34	47	646,25
8	5	221,84	2	104,64	1.175,67	19	26	350,84
9	7	302,29	3	142,58	1.602,02	26	35	791,13
10	7	318,84	3	150,39	1.689,75	27	37	853,75
11	8	345,84	3	163,13	1.832,85	29	40	935,44
12	9	421,31	4	198,72	2.232,78	36	49	1.141,60
13	15	685,00	6	323,10	3.630,26	58	80	1.291,90
14	32	1.423,45	13	671,41	7.543,81	121	166	2.239,54
15	3	134,19	1	63,30	711,19	11	16	216,60
16	20	890,30	8	419,93	4.718,31	76	104	1.168,03
17	14	622,40	6	293,57	3.298,52	53	73	710,54
18	93	4.188,42	40	1.975,57	22.197,23	356	488	3.491,61
19	7	301,66	3	142,29	1.598,70	26	35	562,41
20	13	565,40	5	266,69	2.996,45	48	66	1.087,36
21	12	544,67	5	256,91	2.886,54	46	63	1.385,02
22	3	149,16	1	70,35	790,49	13	17	368,97
23	7	335,27	3	158,14	1.776,81	28	39	541,57
24	14	628,50	6	296,45	3.330,82	53	73	902,94
25	10	444,21	4	209,52	2.354,16	38	52	845,34
26	16	714,12	7	336,83	3.784,60	61	83	1.268,39
27	19	874,04	8	412,26	4.632,13	74	102	1.247,77
28	24	1.059,45	10	499,72	5.614,72	90	123	1.612,95
29	12	544,48	5	256,82	2.885,56	46	63	813,61
30	11	503,34	5	237,42	2.667,56	43	59	731,26
31	10	444,18	4	209,51	2.354,02	38	52	698,69
32	13	576,57	5	271,95	3.055,63	49	67	871,89
33	11	492,68	5	232,38	2.611,03	42	57	798,62
34	7	319,63	3	150,76	1.693,92	27	37	506,37
35	9	415,73	4	196,09	2.203,24	35	48	698,96
36	8	340,57	3	160,64	1.804,88	29	40	737,98
37	17	771,96	7	364,11	4.091,13	66	90	2.079,41
38	5	211,24	2	99,64	1.119,51	18	25	572,43
39	7	315,36	3	148,75	1.671,32	27	37	966,29
40	9	420,80	4	198,48	2.230,11	36	49	1.322,93
41	14	632,43	6	298,30	3.351,67	54	74	1.136,57
42	10	464,05	4	218,88	2.459,33	39	54	849,42
43	6	291,78	3	137,63	1.546,35	25	34	536,44
44	16	730,67	7	344,64	3.872,29	62	85	1.377,47
45	15	652,75	6	307,89	3.459,36	55	76	1.266,50
46	10	458,43	4	216,23	2.429,51	39	53	840,83
47	13	575,75	5	271,57	3.051,27	49	67	1.138,45
48	9	411,09	4	193,90	2.178,66	35	48	659,75
49	3	147,63	1	69,63	782,36	13	17	278,21
50	12	538,81	5	254,14	2.855,52	46	63	0,00



51	28	1.250,73	12	589,94	6.628,46	106	146	0,00
AME 1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
AME DR 2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
AME_3	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00
TOTAL	657	29.561,10	279	13.943,24	156.663,97	2.510	3.446	47.860,80

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

■ VALORACIÓN DE LOS BENEFICIOS

Para poder construir el sistema de reparto de cargas y beneficios, es necesario valorar los beneficios de manera que estas se lleven a una unidad común y así poder totalizar por unidad de actuación urbanística los beneficios asignados. Estos valores de referencia se identifican de forma diferencial según el estrato propuesto para el polígono. La unidad común usada para la valoración de los beneficios en la metodología enunciada es “pesos colombianos” (\$), es decir, se valora el costo por m² de cada una de los beneficios y se lleva un valor común como se enuncia continuación:

Tabla 367. Valoración de los beneficios – Polígono Z3_R_14. San Benito.

Tipología	Estrato
	4
Comercio primer piso sobre ejes (m ²)	\$ 5,520,000
Comercio (m ²)	\$ 4,600,000
Servicios (m ²)	\$ 4,600,000
Vivienda NO VIS (m ²)	\$ 3,100,000
Vivienda VIS (unidad)	\$ 112,761,250
Vivienda VIP (unidad)	\$ 64,435,000

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

- Para la valoración de los beneficios de las viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social se asume un valor por unidad de vivienda sin discriminar por estrato según los topes establecidos por tipo de vivienda que corresponden a 100 smmlv para vivienda de interés prioritario y 175smmlv para vivienda de interés social.
- Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar los beneficios entre sí, estos no corresponden en ningún momento a los valores de venta una vez desarrollado el proyecto inmobiliario.
- Con base en estos valores se llevan los beneficios urbanísticos a un valor común denominado “puntos”. La base para los puntos será el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS, \$3.100.000 según su estrato propuesto. Por lo tanto, la relación en puntos de los beneficios resulta de la siguiente manera:

Tabla 368. Relación en puntos de los beneficios – Polígono Z3_R_14. San Benito

TIPOLOGÍA	ESTRATO 4
Comercio primer piso sobre ejes	1.78
Comercio	1.48
Servicios	1.48

Vivienda NO VIS	1.00
Vivienda VIS	36.37
Vivienda VIP	20.79

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

La valoración de los beneficios en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 369. Valoración en puntos de los beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Viviendas VIP	Viviendas VIS	Vivienda NO VIS	Comercio primer piso	Otros usos	Total Puntaje Aprov	%Puntaje aprov
1	117,40	87,21	1.346,98	1.147,31	5.231,58	7.930,49	1,46%
2	107,11	79,57	1.228,97	1.012,29	4.801,97	7.229,91	1,33%
3	162,27	120,55	1.861,84	1.140,28	2.715,24	6.000,18	1,11%
4	239,48	177,91	2.747,72	2.374,71	10.643,37	16.183,20	2,98%
5	163,43	121,41	1.875,14	1.578,10	7.298,80	11.036,87	2,04%
6	355,05	263,76	4.073,69	2.218,36	3.498,07	10.408,94	1,92%
7	185,57	137,86	2.129,13	1.150,73	1.835,53	5.438,81	1,00%
8	102,47	76,12	1.175,67	624,71	1.022,46	3.001,43	0,55%
9	139,63	103,73	1.602,02	1.408,72	6.185,32	9.439,41	1,74%
10	147,27	109,41	1.689,75	1.520,23	6.495,39	9.962,04	1,84%
11	159,74	118,67	1.832,85	1.665,68	7.031,57	10.808,52	1,99%
12	194,60	144,57	2.232,78	2.032,79	8.562,80	13.167,53	2,43%
13	316,40	235,05	3.630,26	2.300,41	5.230,05	11.712,17	2,16%
14	657,49	488,44	7.543,81	3.987,82	6.578,03	19.255,59	3,55%
15	61,98	46,05	711,19	385,68	612,03	1.816,93	0,34%
16	411,23	305,50	4.718,31	2.079,84	4.459,57	11.974,45	2,21%
17	287,49	213,57	3.298,52	1.265,21	3.274,95	8.339,74	1,54%
18	1.934,63	1.437,21	22.197,23	6.217,31	23.666,16	55.452,55	10,23%
19	139,34	103,51	1.598,70	1.001,45	2.312,88	5.155,88	0,95%
20	261,16	194,01	2.996,45	1.936,20	4.285,74	9.673,57	1,78%
21	251,58	186,90	2.886,54	2.466,23	11.204,82	16.996,07	3,13%
22	68,90	51,18	790,49	657,00	3.083,82	4.651,39	0,86%
23	154,86	115,04	1.776,81	964,34	1.528,44	4.539,50	0,84%
24	290,30	215,66	3.330,82	1.607,81	3.031,85	8.476,45	1,56%
25	205,18	152,43	2.354,16	1.505,24	3.380,37	7.597,37	1,40%
26	329,85	245,04	3.784,60	2.258,54	5.568,78	12.186,82	2,25%
27	403,72	299,92	4.632,13	2.221,84	7.267,94	14.825,54	2,73%
28	489,36	363,54	5.614,72	2.872,09	4.975,89	14.315,60	2,64%
29	251,50	186,83	2.885,56	1.448,75	4.473,64	9.246,28	1,71%
30	232,49	172,72	2.667,56	1.302,11	4.166,64	8.541,53	1,58%
31	205,17	152,42	2.354,02	1.244,12	2.052,87	6.008,60	1,11%
32	266,32	197,84	3.055,63	1.552,52	4.721,99	9.794,30	1,81%
33	227,57	169,06	2.611,03	1.422,05	3.955,40	8.385,10	1,55%
34	147,64	109,68	1.693,92	901,67	1.471,87	4.324,76	0,80%
35	192,03	142,65	2.203,24	1.244,60	3.300,44	7.082,96	1,31%
36	157,31	116,86	1.804,88	1.314,07	7.196,09	10.589,21	1,95%
37	356,57	264,89	4.091,13	3.702,68	15.708,00	24.123,27	4,45%
38	97,57	72,49	1.119,51	1.019,29	4.293,30	6.602,15	1,22%

39	145,67	108,21	1.671,32	1.720,62	6.243,74	9.889,56	1,82%
40	194,37	144,39	2.230,11	2.355,67	8.281,49	13.206,03	2,44%
41	292,12	217,01	3.351,67	2.023,82	4.912,06	10.796,68	1,99%
42	214,35	159,24	2.459,33	1.512,52	3.581,36	7.926,79	1,46%
43	134,77	100,12	1.546,35	955,20	2.248,37	4.984,83	0,92%
44	337,50	250,72	3.872,29	2.452,78	5.579,57	12.492,86	2,30%
45	301,50	223,98	3.459,36	2.255,18	4.931,27	11.171,30	2,06%
46	211,75	157,30	2.429,51	1.497,21	3.535,42	7.831,19	1,44%
47	265,94	197,56	3.051,27	2.027,17	4.317,86	9.859,80	1,82%
48	189,88	141,06	2.178,66	1.174,78	3.310,24	6.994,63	1,29%
49	68,19	50,66	782,36	495,38	1.127,45	2.524,05	0,47%
50	248,88	184,89	2.855,52	0,00	6.446,78	9.736,07	1,80%
51	577,71	429,18	6.628,46	0,00	14.964,78	22.600,13	4,17%
TOTAL	13.654,3	10.143,6	156.664,0	85.223,1	276.604,1	542.289,0	1,0

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

9.4.2.6.2. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL.

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. Las cuales están compuestas por cargas fijas, variables y otras cargas asociadas al desarrollo de las UAU, las cuales son obligatorias para todo desarrollo. Estas cargas están definidas en el numeral CARGAS ASUMIDAS POR LOS PLANES PARCIALES.

A continuación, se especifican las cargas físicas en sitio y en dinero que corresponden a las cargas fijas para cada unidad de actuación urbanística:

Tabla 370. Asignación de cargas por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	128,88	580,09	0,00	0,00	1.349,61
2	124,49	365,08	0,00	0,00	1.230,39
3	107,63	389,14	0,00	0,00	1.021,11
4	142,60	1.439,52	0,00	0,00	2.754,06
5	145,03	545,83	0,00	0,00	1.878,26
6	41,61	428,75	0,00	0,00	1.771,40
7	31,53	458,10	0,00	0,00	925,58
8	19,74	933,90	0,00	0,00	510,78
9	55,98	689,29	0,00	0,00	1.606,40
10	20,45	419,99	0,00	0,00	1.695,34
11	3,41	416,34	0,00	0,00	1.839,40
12	0,02	1.006,95	0,00	2,00	2.240,85
13	125,22	586,06	0,00	0,00	1.993,18
14	212,13	1.816,78	0,00	0,00	3.276,92
15	0,00	610,85	0,00	0,00	309,21
16	76,44	584,57	0,00	0,00	2.037,82

17	265,48	397,06	0,00	0,00	1.419,26
18	533,19	2.201,11	3.799,84	28,36	9.436,93
19	37,44	660,05	30,29	731,96	877,43
20	70,80	562,48	0,00	0,00	1.646,25
21	187,40	884,39	0,00	217,82	2.892,40
22	70,30	475,05	0,00	146,73	791,57
23	21,79	476,35	0,00	0,00	772,53
24	265,42	316,23	0,00	0,00	1.442,52
25	66,07	70,98	0,00	0,00	1.292,92
26	287,40	262,10	0,00	0,00	2.073,96
27	346,54	426,63	0,00	300,38	2.523,01
28	265,71	813,63	0,00	0,00	2.436,23
29	143,28	275,86	0,00	59,43	1.573,54
30	0,00	438,82	0,00	54,72	1.453,60
31	65,91	331,81	0,00	0,00	1.022,54
32	131,06	149,86	0,00	17,95	1.666,80
33	4,82	187,90	0,00	0,16	1.426,98
34	0,00	274,44	0,00	0,00	735,99
35	7,52	326,11	0,00	0,00	1.205,38
36	369,76	333,01	0,00	19,14	1.802,07
37	18,64	859,02	0,00	82,62	4.105,30
38	0,00	647,33	0,00	83,75	1.123,56
39	146,08	717,76	0,00	0,00	1.683,01
40	127,74	634,19	0,00	0,00	2.247,41
41	228,01	329,81	0,00	0,00	1.837,38
42	136,40	278,82	0,00	0,00	1.348,98
43	81,06	219,53	0,00	0,00	848,32
44	134,69	550,04	0,00	0,00	2.126,04
45	48,48	415,17	0,00	0,00	1.901,13
46	131,31	434,47	0,00	0,00	1.332,71
47	0,06	708,65	0,00	0,00	1.677,94
48	17,34	304,42	0,00	0,00	1.190,35
49	27,36	574,68	0,00	0,00	429,54
50	0,09	1.408,75	1.503,38	0,16	1.656,89
51	801,18	273,59	3.626,57	52,96	3.846,10
AME 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME DR 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6.273,49	29.491,34	8.960,08	1.798,14	92.286,88

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

■ VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Se valoran las cargas con la misma metodología utilizada para la valoración de los beneficios, es decir se valora el costo por m2 de cada una de las cargas y se lleva un valor común. A continuación, se presenta la valoración de cargas correspondiente a la adecuación de vías, andenes y espacios públicos sean estos nuevos o existentes. Para el caso de las vías se incluye en el valor la reposición y construcción de redes de servicio público domiciliario. Es necesario aclarar que estos precios son únicamente referencias para relacionar las cargas entre sí, no corresponden en ningún momento a los valores a liquidar por estos conceptos una vez desarrollado el proyecto inmobiliario

Tabla 371. Valoración de las cargas – Polígono Z3_R_14. San Benito.

	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
Valor m2	\$ 300,000	\$ 70,000	\$ 50,000	\$ 692,263.00

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

- La valoración del suelo se hace con base en el plano de Isoprecios como un valor de referencia del mercado.
- Los valores son indicativos y se utilizan exclusivamente para definir una relación entre las cargas. Todas las cargas se deberán pagar en m2 al valor del suelo que se defina el municipio en el momento de su pago.
- Con base en estos valores se las llevan las cargas urbanísticas a un valor común denominado “puntos” teniendo como referencia el valor asociado al valor del m² de vivienda NO VIS según su estrato propuesto como se explicó anteriormente en la valoración de los beneficios urbanísticos. Por lo tanto, la relación en puntos de las cargas resulta de la siguiente manera:

Tabla 372. Relación en puntos de las cargas – Polígono Z3_R_14. San Benito.

Estrato	Puntaje			
	Vías	Andenes	Espacios públicos	Suelo
4	0.0968	0.0226	0.0161	0.22

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

La valoración de las cargas en puntos por unidad de actuación urbanística se presenta a continuación:

Tabla 373. Valoración de las cargas en puntos por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Suelo	Adecuación vías	Adecuación de espacio público	Espacio público por fuera	Total puntaje cargas	%Puntaje cargas
1	28,78	68,61	0,00	301,38	398,77	1,44%
2	27,80	47,38	0,00	274,76	349,94	1,27%
3	24,03	48,07	0,00	228,03	300,13	1,09%
4	31,84	153,11	0,00	615,01	799,96	2,89%
5	32,39	66,86	0,00	419,43	518,68	1,88%
6	9,29	45,52	0,00	395,57	450,38	1,63%
7	7,04	47,38	0,00	206,69	261,12	0,94%
8	4,41	92,29	0,00	114,06	210,76	0,76%
9	12,50	72,12	0,00	358,73	443,35	1,60%
10	4,57	42,62	0,00	378,59	425,78	1,54%
11	0,76	40,62	0,00	410,76	452,14	1,64%
12	0,00	97,45	0,03	500,41	597,89	2,16%
13	27,96	68,83	0,00	445,10	541,89	1,96%
14	47,37	196,35	0,00	731,77	975,49	3,53%
15	0,00	59,11	0,00	69,05	128,16	0,46%

16	17,07	63,97	0,00	455,07	536,10	1,94%
17	59,28	64,12	0,00	316,94	440,34	1,59%
18	967,61	264,61	61,75	2.107,37	3.401,33	12,30%
19	15,12	67,50	12,29	195,94	290,86	1,05%
20	15,81	61,29	0,00	367,63	444,72	1,61%
21	41,85	103,72	3,51	645,90	794,99	2,88%
22	15,70	52,78	2,37	176,77	247,61	0,90%
23	4,87	48,21	0,00	172,52	225,59	0,82%
24	59,27	56,29	0,00	322,13	437,69	1,58%
25	14,75	13,26	0,00	288,72	316,74	1,15%
26	64,18	53,18	0,00	463,14	580,49	2,10%
27	77,39	74,82	4,84	563,42	720,47	2,61%
28	59,34	104,45	0,00	544,04	707,82	2,56%
29	32,00	40,56	0,96	351,39	424,90	1,54%
30	0,00	42,47	0,88	324,60	367,95	1,33%
31	14,72	38,49	0,00	228,35	281,55	1,02%
32	29,27	27,19	0,29	372,21	428,96	1,55%
33	1,08	18,65	0,00	318,66	338,39	1,22%
34	0,00	26,56	0,00	164,35	190,91	0,69%
35	1,68	32,29	0,00	269,17	303,14	1,10%
36	82,57	68,01	0,31	402,42	553,31	2,00%
37	4,16	84,93	1,33	916,76	1.007,19	3,64%
38	0,00	62,64	1,35	250,90	314,90	1,14%
39	32,62	83,60	0,00	375,83	492,05	1,78%
40	28,53	73,74	0,00	501,87	604,13	2,19%
41	50,92	53,98	0,00	410,31	515,21	1,86%
42	30,46	40,18	0,00	301,24	371,88	1,35%
43	18,10	29,09	0,00	189,44	236,63	0,86%
44	30,08	66,26	0,00	474,77	571,11	2,07%
45	10,83	44,87	0,00	424,54	480,24	1,74%
46	29,32	54,75	0,00	297,61	381,69	1,38%
47	0,01	68,58	0,00	374,70	443,30	1,60%
48	3,87	31,14	0,00	265,82	300,83	1,09%
49	6,11	58,26	0,00	95,92	160,29	0,58%
50	335,74	136,34	24,25	370,00	866,33	3,13%
51	988,76	104,01	59,35	858,87	2.010,99	7,27%
TOTAL	3.401,8	3.461,1	173,5	20.608,6	27.645,1	1,0

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

9.4.2.6.3. EJERCICIO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

La metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora con base a lo estipulado previamente en el presente documento técnico de soporte, cuyos resultados para el polígono se presentan a continuación:

Tabla 374. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Diferencia puntaje	Puntaje de carga equivalente	m2 de suelo a pagar por fuera equivalente	m2 de carga por fuera resultantes	Puntaje de carga por fuera	Nuevo puntaje de carga	%puntaje de carga	Diferencia
1	0,02%	5,51	24,68	1.374,29	306,89	404,28	1%	0,0
2	0,07%	18,63	83,44	1.313,83	293,39	368,57	1%	0,0
3	0,02%	5,75	25,73	1.046,84	233,77	305,88	1%	0,0
4	0,09%	25,03	112,09	2.866,16	640,04	825,00	3%	0,0
5	0,16%	43,96	196,88	2.075,13	463,40	562,64	2%	0,0
6	0,29%	80,25	359,37	2.130,76	475,82	530,63	2%	0,0
7	0,06%	16,15	72,31	997,88	222,84	277,26	1%	0,0
8	-0,21%	-57,75	-258,61	252,17	56,31	153,01	1%	0,0
9	0,14%	37,86	169,53	1.775,93	396,58	481,21	2%	0,0
10	0,30%	82,07	367,52	2.062,87	460,66	507,85	2%	0,0
11	0,36%	98,86	442,72	2.282,11	509,62	551,00	2%	0,0
12	0,27%	73,37	328,56	2.569,41	573,78	671,26	2%	0,0
13	0,20%	55,17	247,07	2.240,25	500,27	597,07	2%	0,0
14	0,02%	6,13	27,46	3.304,39	737,90	981,62	4%	0,0
15	-0,13%	-35,54	-159,15	150,06	33,51	92,62	0%	0,0
16	0,27%	74,34	332,88	2.370,69	529,40	610,44	2%	0,0
17	-0,05%	-15,19	-68,02	1.351,24	301,75	425,15	2%	0,0
18	-2,08%	-574,44	-2.572,40	6.864,53	1.532,92	2.826,89	10%	0,0
19	-0,10%	-28,02	-125,47	751,96	167,92	262,84	1%	0,0
20	0,18%	48,42	216,84	1.863,09	416,05	493,14	2%	0,0
21	0,26%	71,45	319,95	3.212,35	717,35	866,43	3%	0,0
22	-0,04%	-10,49	-46,96	744,61	166,28	237,12	1%	0,0
23	0,02%	5,83	26,10	798,64	178,34	231,42	1%	0,0
24	-0,02%	-5,57	-24,96	1.417,56	316,56	432,12	2%	0,0
25	0,26%	70,56	315,98	1.608,91	359,29	387,30	1%	0,0
26	0,15%	40,77	182,58	2.256,54	503,91	621,27	2%	0,0
27	0,13%	35,31	158,14	2.681,15	598,73	755,78	3%	0,0
28	0,08%	21,96	98,35	2.534,59	566,00	729,79	3%	0,0
29	0,17%	46,46	208,04	1.781,58	397,85	471,36	2%	0,0
30	0,24%	67,48	302,19	1.755,78	392,09	435,43	2%	0,0
31	0,09%	24,76	110,86	1.133,41	253,10	306,31	1%	0,0
32	0,25%	70,34	315,00	1.981,80	442,56	499,30	2%	0,0
33	0,32%	89,07	398,87	1.825,85	407,73	427,46	2%	0,0
34	0,11%	29,56	132,36	868,35	193,91	220,47	1%	0,0
35	0,21%	57,94	259,45	1.464,83	327,11	361,08	1%	0,0
36	-0,05%	-13,49	-60,41	1.741,66	388,93	539,82	2%	0,0
37	0,81%	222,58	996,73	5.102,04	1.139,34	1.229,77	4%	0,0
38	0,08%	21,67	97,04	1.220,60	272,57	336,57	1%	0,0
39	0,04%	12,10	54,20	1.737,20	387,94	504,15	2%	0,0
40	0,25%	69,09	309,41	2.556,81	570,96	673,22	2%	0,0
41	0,13%	35,19	157,59	1.994,98	445,50	550,40	2%	0,0
42	0,12%	32,21	144,25	1.493,23	333,45	404,10	1%	0,0
43	0,06%	17,49	78,32	926,64	206,93	254,12	1%	0,0
44	0,24%	65,76	294,47	2.420,51	540,53	636,87	2%	0,0
45	0,32%	89,26	399,70	2.300,83	513,80	569,50	2%	0,0
46	0,06%	17,54	78,53	1.411,25	315,15	399,22	1%	0,0
47	0,21%	59,34	265,72	1.943,66	434,04	502,64	2%	0,0

48	0,20%	55,75	249,64	1.439,99	321,57	356,58	1%	0,0
49	-0,11%	-31,62	-141,60	287,94	64,30	128,67	0%	0,0
50	-1,34%	-370,00	-1.656,89	-0,00	-0,00	496,33	2%	0,0
51	-3,11%	-858,87	-3.846,10	0,00	0,00	1.152,12	4%	0,0
TOTAL	0,0	0,0	0,0	92.286,9	20.608,6	27.645,1	1,0	-

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

■ CARGAS RESULTANTES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LUEGO DEL EJERCICIO DE REPARTO EQUITATIVO

Debido a que el equilibrio en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se elabora a partir de la obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero, los beneficios asignados para la unidad de actuación urbanística continúan siendo los mismos, presentados anteriormente; sin embargo las cargas definitivas para éstas se presentan a continuación:

Tabla 375. Cargas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	128,88	580,09	0,00	0,00	1.374,29
2	124,49	365,08	0,00	0,00	1.313,83
3	107,63	389,14	0,00	0,00	1.046,84
4	142,60	1.439,52	0,00	0,00	2.866,16
5	145,03	545,83	0,00	0,00	2.075,13
6	41,61	428,75	0,00	0,00	2.130,76
7	31,53	458,10	0,00	0,00	997,88
8	19,74	933,90	0,00	0,00	252,17
9	55,98	689,29	0,00	0,00	1.775,93
10	20,45	419,99	0,00	0,00	2.062,87
11	3,41	416,34	0,00	0,00	2.282,11
12	0,02	1.006,95	0,00	2,00	2.569,41
13	125,22	586,06	0,00	0,00	2.240,25
14	212,13	1.816,78	0,00	0,00	3.304,39
15	0,00	610,85	0,00	0,00	150,06
16	76,44	584,57	0,00	0,00	2.370,69
17	265,48	397,06	0,00	0,00	1.351,24
18	533,19	2.201,11	3.799,84	28,36	6.864,53
19	37,44	660,05	30,29	731,96	751,96
20	70,80	562,48	0,00	0,00	1.863,09
21	187,40	884,39	0,00	217,82	3.212,35
22	70,30	475,05	0,00	146,73	744,61
23	21,79	476,35	0,00	0,00	798,64

24	265,42	316,23	0,00	0,00	1.417,56
25	66,07	70,98	0,00	0,00	1.608,91
26	287,40	262,10	0,00	0,00	2.256,54
27	346,54	426,63	0,00	300,38	2.681,15
28	265,71	813,63	0,00	0,00	2.534,59
29	143,28	275,86	0,00	59,43	1.781,58
30	0,00	438,82	0,00	54,72	1.755,78
31	65,91	331,81	0,00	0,00	1.133,41
32	131,06	149,86	0,00	17,95	1.981,80
33	4,82	187,90	0,00	0,16	1.825,85
34	0,00	274,44	0,00	0,00	868,35
35	7,52	326,11	0,00	0,00	1.464,83
36	369,76	333,01	0,00	19,14	1.741,66
37	18,64	859,02	0,00	82,62	5.102,04
38	0,00	647,33	0,00	83,75	1.220,60
39	146,08	717,76	0,00	0,00	1.737,20
40	127,74	634,19	0,00	0,00	2.556,81
41	228,01	329,81	0,00	0,00	1.994,98
42	136,40	278,82	0,00	0,00	1.493,23
43	81,06	219,53	0,00	0,00	926,64
44	134,69	550,04	0,00	0,00	2.420,51
45	48,48	415,17	0,00	0,00	2.300,83
46	131,31	434,47	0,00	0,00	1.411,25
47	0,06	708,65	0,00	0,00	1.943,66
48	17,34	304,42	0,00	0,00	1.439,99
49	27,36	574,68	0,00	0,00	287,94
50	0,09	1.408,75	1.503,38	0,16	0,00
51	801,18	273,59	3.626,57	52,96	0,00
TOTAL	6.273,49	29.491,34	8.960,08	1.798,14	92.286,88

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

* El área (m2) de obligación de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones asignada 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.

Para el caso de la Área de manejo especial con desarrollo restringido para espacio público y equipamientos - AME DR 2, el Distrito o el Operador urbano deberán llevar a cabo este desarrollo, ya que es requerido para terminar de concretar el sistema público y colectivo de la ciudad y no estará cargado a ninguna unidad de ad actuación urbanística y se desarrollaran con cargo a las cargas en dinero que paguen el resto de los desarrollos en el Macroproyecto en general.

Las cargas para este AME DR2 del plan parcial son las siguientes:

Tabla 376. Cargas para el AMEDR 2 del Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Vías	Espacio público	
-----	------	-----------------	--

	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación de andenes (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Retiros del sistema hidrográfico (m2)
AME DR 2	1.148,50	263,96	5.166,43	1.263,94	0,00

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

9.4.2.7. 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:

Tabla 377. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades) *	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	6	254,16	2	119,88	22	1.346,98	30
2	5	231,90	2	109,38	20	1.228,97	27
3	8	351,31	3	165,71	30	1.861,84	41
4	12	518,47	5	244,55	44	2.747,72	60
5	8	353,82	3	166,89	30	1.875,14	41
6	17	768,67	7	362,56	65	4.073,69	90
7	9	401,75	4	189,49	34	2.129,13	47
8	5	221,84	2	104,64	19	1.175,67	26
9	7	302,29	3	142,58	26	1.602,02	35
10	7	318,84	3	150,39	27	1.689,75	37
11	8	345,84	3	163,13	29	1.832,85	40
12	9	421,31	4	198,72	36	2.232,78	49
13	15	685,00	6	323,10	58	3.630,26	80
14	32	1.423,45	13	671,41	121	7.543,81	166
15	3	134,19	1	63,30	11	711,19	16
16	20	890,30	8	419,93	76	4.718,31	104
17	14	622,40	6	293,57	53	3.298,52	73
18	93	4.188,42	40	1.975,57	356	22.197,23	488
19	7	301,66	3	142,29	26	1.598,70	35
20	13	565,40	5	266,69	48	2.996,45	66
21	12	544,67	5	256,91	46	2.886,54	63
22	3	149,16	1	70,35	13	790,49	17
23	7	335,27	3	158,14	28	1.776,81	39
24	14	628,50	6	296,45	53	3.330,82	73
25	10	444,21	4	209,52	38	2.354,16	52
26	16	714,12	7	336,83	61	3.784,60	83
27	19	874,04	8	412,26	74	4.632,13	102
28	24	1.059,45	10	499,72	90	5.614,72	123
29	12	544,48	5	256,82	46	2.885,56	63
30	11	503,34	5	237,42	43	2.667,56	59

31	10	444,18	4	209,51	38	2.354,02	52
32	13	576,57	5	271,95	49	3.055,63	67
33	11	492,68	5	232,38	42	2.611,03	57
34	7	319,63	3	150,76	27	1.693,92	37
35	9	415,73	4	196,09	35	2.203,24	48
36	8	340,57	3	160,64	29	1.804,88	40
37	17	771,96	7	364,11	66	4.091,13	90
38	5	211,24	2	99,64	18	1.119,51	25
39	7	315,36	3	148,75	27	1.671,32	37
40	9	420,80	4	198,48	36	2.230,11	49
41	14	632,43	6	298,30	54	3.351,67	74
42	10	464,05	4	218,88	39	2.459,33	54
43	6	291,78	3	137,63	25	1.546,35	34
44	16	730,67	7	344,64	62	3.872,29	85
45	15	652,75	6	307,89	55	3.459,36	76
46	10	458,43	4	216,23	39	2.429,51	53
47	13	575,75	5	271,57	49	3.051,27	67
48	9	411,09	4	193,90	35	2.178,66	48
49	3	147,63	1	69,63	13	782,36	17
50	12	538,81	5	254,14	46	2.855,52	63
51	28	1.250,73	12	589,94	106	6.628,46	146
TOTAL	657	29.561,10	279	13.943,24	2.510	156.663,97	3.446

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

9.4.2.8. HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

9.4.2.8.1. FACTORES PARA DETERMINAR CARGAS VARIABLES EN PLAN PARCIAL Z3_R_14 SAN BENITO.

Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 378. Factor para el cálculo de las cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	10,21	7,00
2	10,83	7,00
3	5,96	7,00
4	10,50	7,00
5	11,30	7,00
6	5,86	7,00
7	5,17	7,00
8	1,94	7,00
9	11,33	7,00
10	12,75	7,00
11	13,06	7,00
12	11,86	7,00

13	6,66	7,00
14	4,78	7,00
15	1,89	7,00
16	5,60	7,00
17	4,42	7,00
18	5,32	7,00
19	5,03	7,00
20	6,72	7,00
21	11,38	7,00
22	9,21	7,00
23	4,92	7,00
24	4,62	7,00
25	7,50	7,00
26	6,39	7,00
27	6,17	7,00
28	4,95	7,00
29	6,66	7,00
30	7,18	7,00
31	5,33	7,00
32	7,06	7,00
33	7,70	7,00
34	5,72	7,00
35	7,26	7,00
36	9,50	7,00
37	13,09	7,00
38	11,10	7,00
39	10,45	7,00
40	11,81	7,00
41	6,38	7,00
42	6,53	7,00
43	6,43	7,00
44	6,76	7,00
45	7,27	7,00
46	6,20	7,00
47	6,91	7,00
48	7,21	7,00
49	3,49	7,00
50	5,33	7,00
51	5,60	7,00

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

Tabla 379. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
-----	---	---	------------

1	0,00	687,15	687,15
2	0,00	656,92	656,92
3	0,00	523,42	523,42
4	0,00	1.433,08	1.433,08
5	0,00	1.037,57	1.037,57
6	0,00	1.065,38	1.065,38
7	0,00	498,94	498,94
8	0,00	126,09	126,09
9	0,00	887,96	887,96
10	0,00	1.031,43	1.031,43
11	0,00	1.141,06	1.141,06
12	0,00	1.284,70	1.284,70
13	0,00	1.120,13	1.120,13
14	0,00	1.652,19	1.652,19
15	0,00	75,03	75,03
16	0,00	1.185,35	1.185,35
17	0,00	675,62	675,62
18	3.799,84	1.532,34	5.332,18
19	30,29	360,84	391,13
20	0,00	931,55	931,55
21	0,00	1.606,17	1.606,17
22	0,00	372,31	372,31
23	0,00	399,32	399,32
24	0,00	708,78	708,78
25	0,00	804,45	804,45
26	0,00	1.128,27	1.128,27
27	0,00	1.340,58	1.340,58
28	0,00	1.267,29	1.267,29
29	0,00	890,79	890,79
30	0,00	877,89	877,89
31	0,00	566,70	566,70
32	0,00	990,90	990,90
33	0,00	912,92	912,92
34	0,00	434,17	434,17
35	0,00	732,42	732,42
36	0,00	870,83	870,83
37	0,00	2.551,02	2.551,02
38	0,00	610,30	610,30
39	0,00	868,60	868,60
40	0,00	1.278,41	1.278,41
41	0,00	997,49	997,49
42	0,00	746,61	746,61
43	0,00	463,32	463,32
44	0,00	1.210,25	1.210,25
45	0,00	1.150,42	1.150,42
46	0,00	705,62	705,62
47	0,00	971,83	971,83
48	0,00	720,00	720,00
49	0,00	143,97	143,97
50	1.503,38	0,00	1.503,38
51	3.626,57	0,00	3.626,57
TOTAL	8.960,08	44.228,38	53.188,46

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

1005

(*) Este valor corresponde únicamente a una parte de la cesión a cumplirse en áreas receptoras de obligación, pues es la que garantiza el cumplimiento del modelo de ocupación en cuanto al espacio público. Sin embargo, se deberá cumplir en su totalidad el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y vías en áreas receptoras de obligaciones (m2).

9.4.2.8.2. CONVERTIBILIDAD DE USOS

El 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 presentaron previamente en las tablas de aprovechamientos y cargas por unidad de actuación urbanística. Para permitir 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, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z3_R_14 es de 0.67.

Buscando brindar nuevas estrategias a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono el factor es de 1,0.

▪ METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE CONVERTIBILIDAD DE USOS

- Se especifica la edificabilidad tanto en porcentaje del total de la edificabilidad asignada para la unidad de actuación urbanística como en área) para usos residenciales, usos diferentes a la vivienda y en Vivienda NO VIS según el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Con base al Plano 23, Usos generales del suelo urbano, protocolizado en el Acuerdo 048 de 2014, se especifica según la predominancia de la categoría de uso, los topes máximos a edificar en usos diferentes a la vivienda y lo mínimos a edificar en usos residenciales por unidad de actuación urbanística.
- La edificabilidad a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística se especifica según la diferencia entre la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada en el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial y la edificabilidad mínima en usos residenciales asignada según en inciso anterior.
- Los valores resultantes de edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por unidad de actuación urbanística producto de aplicar la metodología anteriormente enunciada se presentan a continuación:

Tabla 380. Edificabilidad (m2) a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	m2 a convertir de vivienda a otros usos (m2)
1	30%	70%	1.767,30	4.123,69	0,00
2	30%	70%	1.612,45	3.762,39	0,00
3	30%	70%	1.454,72	3.394,35	924,13
4	30%	70%	3.605,12	8.411,95	0,00
5	30%	70%	2.460,26	5.740,60	0,00
6	30%	70%	2.642,44	6.165,70	2.562,48
7	30%	70%	1.381,08	3.222,52	1.339,29
8	30%	70%	762,61	1.779,42	739,53
9	30%	70%	2.101,91	4.904,47	0,00
10	30%	70%	2.217,02	5.173,04	0,00
11	30%	70%	2.404,78	5.611,15	0,00
12	30%	70%	2.929,50	6.835,49	0,00
13	30%	70%	2.836,46	6.618,40	1.801,90
14	30%	70%	4.893,37	11.417,85	4.745,30
15	30%	70%	461,32	1.076,41	447,36
16	30%	70%	3.060,58	7.141,36	2.967,97
17	30%	70%	2.139,62	4.992,44	2.074,88
18	30%	70%	14.340,53	33.461,24	14.020,70
19	30%	70%	1.249,12	2.914,61	793,52
20	30%	70%	2.341,24	5.462,88	1.487,31
21	30%	70%	3.787,26	8.836,95	0,00
22	30%	70%	1.037,16	2.420,04	0,00
23	30%	70%	1.152,55	2.689,28	1.117,67
24	30%	70%	2.160,57	5.041,34	2.095,20
25	30%	70%	1.839,39	4.291,91	1.168,50
26	30%	70%	2.957,04	6.899,77	1.878,51
27	30%	70%	3.619,25	8.444,91	2.299,18
28	30%	70%	3.642,05	8.498,11	3.531,84
29	30%	70%	2.254,60	5.260,72	1.432,27
30	30%	70%	2.084,26	4.863,27	1.324,06
31	30%	70%	1.526,96	3.562,90	1.480,75
32	30%	70%	2.387,47	5.570,77	1.516,68
33	30%	70%	2.040,09	4.760,21	1.296,00
34	30%	70%	1.098,78	2.563,81	1.065,53
35	30%	70%	1.721,47	4.016,76	1.093,59
36	30%	70%	2.368,08	5.525,52	0,00
37	30%	70%	5.367,73	12.524,71	0,00
38	30%	70%	1.468,84	3.427,29	0,00
39	30%	70%	2.192,84	5.116,62	0,00
40	30%	70%	2.926,00	6.827,33	0,00
41	30%	70%	2.618,78	6.110,49	1.663,62
42	30%	70%	1.921,57	4.483,65	1.220,70
43	30%	70%	1.208,22	2.819,19	767,54
44	30%	70%	3.025,56	7.059,65	1.922,04
45	30%	70%	2.702,92	6.306,82	1.717,07
46	30%	70%	1.898,27	4.429,29	1.205,90
47	30%	70%	2.384,07	5.562,83	1.514,52

48	30%	70%	1.702,27	3.971,96	1.081,39
49	30%	70%	611,29	1.426,34	388,33
50	30%	70%	2.397,91	5.595,13	1.250,56
51	30%	70%	5.566,23	12.987,86	2.902,90

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

Tabla 381. Edificabilidad (m2) a convertir de otros usos a usos residenciales por UAU – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en otros usos según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en usos residenciales según máximos establecidos por el POT (m2)	Edificabilidad a convertir de otros usos a usos residenciales diferentes a la vivienda (m2)
1	40%	60%	2.356,39	3.534,59	1.813,56
2	40%	60%	2.149,94	3.224,91	1.654,67
3	40%	60%	1.939,63	2.909,44	530,59
4	40%	60%	4.806,83	7.210,24	3.699,50
5	40%	60%	3.280,34	4.920,51	2.524,66
6	40%	60%	3.523,26	5.284,89	79,96
7	40%	60%	1.841,44	2.762,16	41,79
8	40%	60%	1.016,81	1.525,22	23,08
9	40%	60%	2.802,55	4.203,83	2.156,94
10	40%	60%	2.956,02	4.434,03	2.275,06
11	40%	60%	3.206,37	4.809,55	2.467,73
12	40%	60%	3.905,99	5.858,99	3.006,19
13	40%	60%	3.781,94	5.672,91	1.034,55
14	40%	60%	6.524,49	9.786,73	148,07
15	40%	60%	615,09	922,64	13,96
16	40%	60%	4.080,78	6.121,16	92,61
17	40%	60%	2.852,82	4.279,24	64,74
18	40%	60%	19.120,71	28.681,06	319,83
19	40%	60%	1.665,49	2.498,24	455,60
20	40%	60%	3.121,65	4.682,47	853,93
21	40%	60%	5.049,68	7.574,53	3.886,41
22	40%	60%	1.382,88	2.074,32	1.064,31
23	40%	60%	1.536,73	2.305,10	34,88
24	40%	60%	2.880,76	4.321,14	65,38
25	40%	60%	2.452,52	3.678,78	670,89
26	40%	60%	3.942,73	5.914,09	1.078,54
27	40%	60%	4.825,66	7.238,50	1.320,06
28	40%	60%	4.856,06	7.284,09	110,21
29	40%	60%	3.006,13	4.509,19	822,33
30	40%	60%	2.779,01	4.168,52	760,20
31	40%	60%	2.035,94	3.053,92	46,20
32	40%	60%	3.183,30	4.774,95	870,79
33	40%	60%	2.720,12	4.080,18	744,09
34	40%	60%	1.465,03	2.197,55	33,25
35	40%	60%	2.295,29	3.442,94	627,88
36	40%	60%	3.157,44	4.736,16	2.430,07
37	40%	60%	7.156,97	10.735,46	5.508,26
38	40%	60%	1.958,45	2.937,67	1.507,29

39	40%	60%	2.923,78	4.385,67	2.250,24
40	40%	60%	3.901,33	5.852,00	3.002,60
41	40%	60%	3.491,71	5.237,56	955,16
42	40%	60%	2.562,09	3.843,13	700,86
43	40%	60%	1.610,96	2.416,44	440,68
44	40%	60%	4.034,08	6.051,13	1.103,53
45	40%	60%	3.603,89	5.405,84	985,85
46	40%	60%	2.531,02	3.796,54	692,36
47	40%	60%	3.178,76	4.768,14	869,55
48	40%	60%	2.269,69	3.404,53	620,88
49	40%	60%	815,05	1.222,58	222,96
50	40%	60%	3.197,22	4.795,83	1.147,35
51	40%	60%	7.421,64	11.132,45	2.663,32

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

▪ CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

Los valores finales producto de la convertibilidad de usos por unidad de actuación urbanística se presentan a continuación:

Tabla 382. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de uso residencial a otros usos – Polígono Z3_R_14. San Benito.

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	924,13	0,67	622,79
4	0,00	0,67	0,00
5	0,00	0,67	0,00
6	2.562,48	0,67	1.726,89
7	1.339,29	0,67	902,57
8	739,53	0,67	498,38
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	1.801,90	0,67	1.214,33
14	4.745,30	0,67	3.197,92
15	447,36	0,67	301,48
16	2.967,97	0,67	2.000,15
17	2.074,88	0,67	1.398,29
18	14.020,70	0,67	9.448,73
19	793,52	0,67	534,77
20	1.487,31	0,67	1.002,32
21	0,00	0,67	0,00

22	0,00	0,67	0,00
23	1.117,67	0,67	753,21
24	2.095,20	0,67	1.411,98
25	1.168,50	0,67	787,47
26	1.878,51	0,67	1.265,95
27	2.299,18	0,67	1.549,45
28	3.531,84	0,67	2.380,15
29	1.432,27	0,67	965,22
30	1.324,06	0,67	892,30
31	1.480,75	0,67	997,90
32	1.516,68	0,67	1.022,11
33	1.296,00	0,67	873,39
34	1.065,53	0,67	718,07
35	1.093,59	0,67	736,98
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	1.663,62	0,67	1.121,14
42	1.220,70	0,67	822,65
43	767,54	0,67	517,26
44	1.922,04	0,67	1.295,28
45	1.717,07	0,67	1.157,16
46	1.205,90	0,67	812,67
47	1.514,52	0,67	1.020,65
48	1.081,39	0,67	728,76
49	388,33	0,67	261,70
50	1.250,56	0,67	842,77
51	2.902,90	0,67	1.956,30

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

Tabla 383. Edificabilidad resultante por UAU según convertibilidad de otros usos a uso residencial – Polígono Z3_R_14. San Benito.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.813,56	1,00	1.813,56
2	1.654,67	1,00	1.654,67
3	530,59	1,00	530,59
4	3.699,50	1,00	3.699,50
5	2.524,66	1,00	2.524,66
6	79,96	1,00	79,96
7	41,79	1,00	41,79
8	23,08	1,00	23,08
9	2.156,94	1,00	2.156,94
10	2.275,06	1,00	2.275,06
11	2.467,73	1,00	2.467,73
12	3.006,19	1,00	3.006,19
13	1.034,55	1,00	1.034,55
14	148,07	1,00	148,07

15	13,96	1,00	13,96
16	92,61	1,00	92,61
17	64,74	1,00	64,74
18	319,83	1,00	319,83
19	455,60	1,00	455,60
20	853,93	1,00	853,93
21	3.886,41	1,00	3.886,41
22	1.064,31	1,00	1.064,31
23	34,88	1,00	34,88
24	65,38	1,00	65,38
25	670,89	1,00	670,89
26	1.078,54	1,00	1.078,54
27	1.320,06	1,00	1.320,06
28	110,21	1,00	110,21
29	822,33	1,00	822,33
30	760,20	1,00	760,20
31	46,20	1,00	46,20
32	870,79	1,00	870,79
33	744,09	1,00	744,09
34	33,25	1,00	33,25
35	627,88	1,00	627,88
36	2.430,07	1,00	2.430,07
37	5.508,26	1,00	5.508,26
38	1.507,29	1,00	1.507,29
39	2.250,24	1,00	2.250,24
40	3.002,60	1,00	3.002,60
41	955,16	1,00	955,16
42	700,86	1,00	700,86
43	440,68	1,00	440,68
44	1.103,53	1,00	1.103,53
45	985,85	1,00	985,85
46	692,36	1,00	692,36
47	869,55	1,00	869,55
48	620,88	1,00	620,88
49	222,96	1,00	222,96
50	1.147,35	1,00	1.147,35
51	2.663,32	1,00	2.663,32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2023.

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 procedimiento para la convertibilidad de usos.

9.4.2.8.3. VENTA Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS

El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las unidades de actuación urbanística se establece según el artículo 294 del Acuerdo 048 de 2014 para la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Las unidades de actuación urbanística, las unidades de reactivación podrán adquirir derechos de construcción provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo ante la Subsecretaria de Control urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Distrito, podrán optar por la transferencia de derechos de las áreas de receptoras de aprovechamiento dentro del plan parcial respectivo o en su defecto realizar gestión asociada con los aprovechamientos de cualquier Área receptora de Obligaciones dentro del Plan parcial conforme lo definido en los capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. Y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

9.5. PLANES ESPECIALES DE PROTECCION PATRIMONIAL - SUBZONA 2 Y 3 MACROPROYECOT RIO CENTRO

Este apartado hace referencia a los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP objeto de revisión y ajuste desde el 2019 (Cementerio San Pedro y Hospital San Vicente), en el que se hace especial énfasis en las características actuales y la normativa urbanística vigente de las Zonas de Influencia de estos Bienes de Interés Cultural localizados en la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro. los planes Especiales para la subzona 2 del presente macroproyecto, son los siguientes:

1. Plan Especial de Protección del Patrimonio -PEMP- del Cementerio San Pedro
2. Plan Especial de Protección del Patrimonio -PEMP- del Hospital San Vicente

También se hace referencia a los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP en el que se hace especial énfasis en las características actuales y la normativa urbanística vigente de las Zonas de Influencia de estos Bienes de Interés Cultural localizados en la Subzona 3 del Macroproyecto Río Centro. los planes Especiales para la subzona del presente macroproyecto, son los siguientes:

3. Plan Especial de Protección del Patrimonio -PEMP- del Centro Tradicional
4. Plan Especial de Protección del Patrimonio -PEMP- del Barrio Prado

9.5.1. PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- CEMENTERIO SAN PEDRO

El Museo Cementerio San Pedro, fue declarado como como Monumento Nacional mediante la Resolución Nacional 1616 de 1999. Por lo tanto, el Ministerio de Cultura mediante la Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución Nacional 2953 de 2018, adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, el cual contiene la norma urbanística aplicable tanto para el Bien de Interés Cultural -BIC-, como para aquellos inmuebles que hacen parte de la Zona de Influencia y área afectada del -BIC-.

Las normas urbanísticas aplicables para los inmuebles que hacen parte de la delimitación de este sector con tratamiento de conservación patrimonial, son definidas por el Ministerio de Cultura, como autoridad competente para regular los Bienes de Interés Cultura-BIC-, tanto en sus áreas afectadas como en sus zonas de influencia.

En concordancia con lo establecido en el artículo 1° de la Resolución 2953 de 2018 del Ministerio de Cultura, que precisa los niveles de intervención de la zona de influencia, a la zona 6 le corresponde el Nivel 3. Conservación Contextual

9.5.1.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PEMP

El Artículo 2.4.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015 define el concepto de Zona de Influencia como *“la demarcación del contexto circundante o próximo del inmueble, necesario para que los valores del mismo se conserven”*. Esta definición se amplía en el Numeral 1 del Artículo 137 del Acuerdo 048, en el que se define que las denominadas *“zonas de influencia urbanística y arquitectónica”* corresponden al *“contexto circundante o próximo de un inmueble declarado como bien de interés cultural, necesario para ponerlo en valor y protegerlo; requieren de la elaboración de un Plan Especial de Manejo y Protección– PEMP”*.

En atención a lo definido en el Artículo 7 de la Resolución del Ministerio de Cultura 1590 de 2014, la Zona de influencia y demás disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan la zona de influencia para este sector *comprende el área interior, partiendo del cruce de la calle 71 con carrera 50 (Palacé), continuando por la carrera 50 al sur hasta la calle 67 (Barranquilla), al occidente hasta la carrera 51 (Bolívar), al norte hasta la calle 68, al noroccidente hasta la carrera 51A, al norte hasta la calle 70A, al oriente hasta la carrera 51 (Bolívar), al norte hasta la calle 71 - y finalmente hasta la carrera 50 (Palacé)*. A continuación, se evidencia un cuadro con la identificación de los predios y matrículas inmobiliarias incluidos en dicha Zona de Influencia.

Tabla 384. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman la Zona de Influencia

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
04070120001	960061324	04080020016	5255283	04080020030	5022015
04080020001	95938	04080020017	5255342	04080020031	5032331
04080020001	95938	04080020017	5255341	04080020032	5026671
04080020002	900011666	04080020017	5255340	04080020033	227831
04080020003	80831	04080020017	5255343	04080020034	5252919
04080020003	80831	04080020017	5255338	04080020034	5252918
04080020004	80797	04080020017	5255339	04080020034	5252922
04080020004	80797	04080020018	5188041	04080020034	5252920
04080020005	960106332	04080020018	5188043	04080020034	5252921
04080020005	37803	04080020018	5188042	04080020034	5252923
04080020006	246531	04080020018	5188044	04080020035	201701
04080020007	213984	04080020019	3760	04080020035	201701
04080020008	394975	04080020020	5082948	04080020036	163078
04080020008	394975	04080020021	20359	04080020037	5414573
04080020008	394977	04080020021	20359	04080020037	5414572
04080020008	394976	04080020022	5038767	04080020038	5297403
04080020009	117873	04080020023	5079266	04080020039	5297402
04080020010	144939	04080020023	5079265	04080030001	169586
04080020011	145411	04080020024	5029331	04080030002	40999
04080020012	145333	04080020025	177775	04080030003	329363
04080020013	139389	04080020026	67088	04080030004	142108
04080020014	51243	04080020026	67088	04080030005	5353404
04080020014	51243	04080020027	262196	04080030005	5353403
04080020015	126115	04080020027	264085	04080030005	5353401
04080020015	126115	04080020028	351539	04080030005	5353402
04080020016	5255281	04080020028	351537	04080030006	441097
04080020016	5255282	04080020028	351538	04080030007	5081726

Código CBML	Matricula Inmobiliaria
04080030008	5081727
04080030009	5298089
04080030010	31221
04080030011	90309
04080030011	90309
04080030012	9100
04080030012	9100
04080030013	112164
04080030014	409348
04080030015	5073613
04080030015	5073615
04080030015	5073614
04080030016	92084
04080030017	24764
04080030018	5065677
04080030018	5065679
04080030018	5065678
04080030019	5389403
04080030020	5336018
04080030020	5336019
04080030021	5105855
04080030022	5193455
04080030022	5193457
04080030022	5193456
04080030023	5031986
04080030024	171170
04080030024	171170
04080030025	394529
04080030026	5416362
04080030026	5416362
04080030026	5416361
04080030027	5109441
04080030027	5109442
04080030027	5109440
04080030028	950073409
04080030029	143365
04080030030	21326
04080030030	21326
04080030031	296191
04080030032	5056428
04080030032	5056429
04080030033	235737
04080030034	52690
04080030035	23344
04080030036	150476
04080030037	54193
04080030038	114897
04080030039	5031984
04080030040	5006865
04080040001	5035895
04080040002	5338020
04080040002	5338021
04080040002	5338022
04080040002	5338019
04080040003	5226640
04080040003	5226639
04080040004	5034562
04080040005	395383
04080040005	395382
04080040005	395382
04080040006	5120887
04080040006	5120888
04080040006	5120886
04080040006	5120885
04080040006	5120884
04080040007	5104346
04080040008	49685

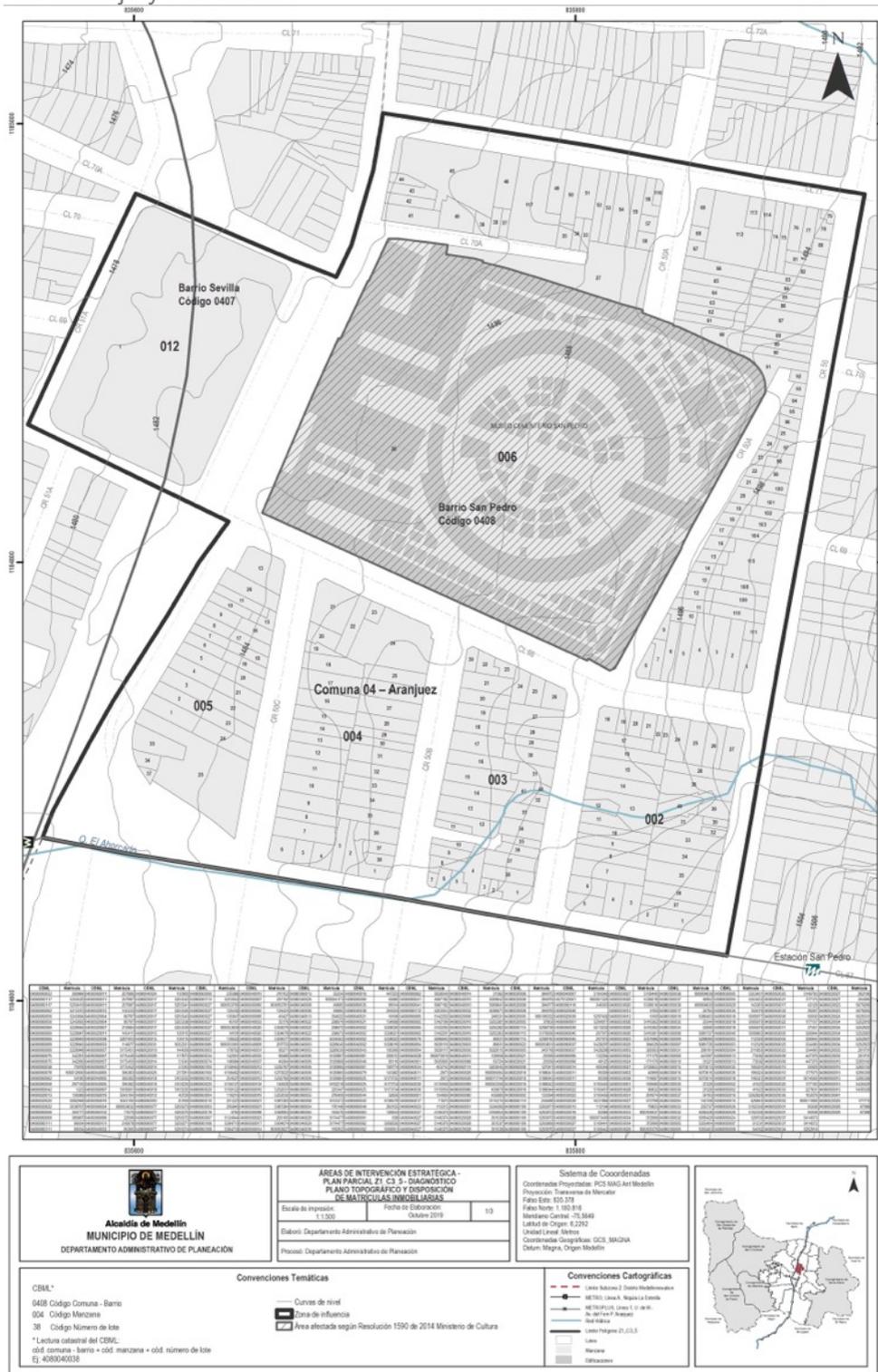
Código CBML	Matricula Inmobiliaria
04080040008	49685
04080040009	207733
04080040010	5009842
04080040010	5009841
04080040011	2973
04080040011	2973
04080040012	46729
04080040013	354022
04080040014	21382
04080040015	126958
04080040016	447223
04080040017	71670
04080040018	5105235
04080040018	5105235
04080040018	5105235
04080040019	210152
04080040020	5304079
04080040020	5304078
04080040020	5304077
04080040021	18196
04080040021	134668
04080040022	238974
04080040022	238972
04080040022	238973
04080040023	113315
04080040024	130900
04080040025	217291
04080040026	900054173
04080040027	5146376
04080040027	5146374
04080040027	5146376
04080040027	5146375
04080040028	950073619
04080040029	5174477
04080040029	5174477
04080040030	5115958
04080040030	5115959
04080040031	95271
04080040032	85365
04080040033	55176
04080040034	403743
04080040035	69486
04080040036	159352
04080040037	49394
04080040038	249324
04080050001	5014569
04080050002	41623
04080050002	41623
04080050003	112326
04080050003	112326
04080050004	211856
04080050005	326944
04080050005	326944
04080050006	50930
04080050007	51231
04080050008	54052
04080050009	447376
04080050009	447376
04080050010	177575
04080050011	37451
04080050013	73592
04080050013	73592
04080050015	426845
04080050016	5262828
04080050017	43129
04080050018	146323
04080050019	50929

Código CBML	Matricula Inmobiliaria
04080050020	177100
04080050021	177175
04080050022	177157
04080050023	334490
04080050023	334490
04080050024	129700
04080050025	5149783
04080050026	5102336
04080050026	5102336
04080050027	473798
04080050028	60832
04080050029	800003370
04080050030	79855
04080050031	291874
04080050032	29267
04080050033	800004837
04080050034	372999
04080050034	372999
04080050035	195024
04080050035	195024
04080050037	46952
04080050038	800004838
04080050039	800004839
04080060001	134969
04080060002	133394
04080060003	295840
04080060004	119216
04080060005	345718
04080060006	305777
04080060007	5124644
04080060008	127641
04080060009	385867
04080060010	201223
04080060011	257986
04080060011	257987
04080060011	257987
04080060012	5235767
04080060012	5273022
04080060012	5235766
04080060013	55234
04080060014	900053827
04080060015	5295339
04080060015	5295338
04080060015	5435529
04080060015	5435528
04080060016	5265160
04080060016	5265159
04080060017	5004674
04080060018	5252031
04080060018	5252030
04080060019	5043194
04080060019	5043195
04080060020	5156121
04080060020	5156122
04080060021	5087283
04080060021	5087284
04080060022	900053831
04080060023	293195
04080060024	900053832
04080060025	5173735
04080060025	5173734
04080060025	5173734
04080060026	900055064
04080060026	900011744
04080060027	900053765
04080060027	125430
04080060027	135847

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
04080060027	45167
04080060027	900053839
04080060027	14101
04080060027	139522
04080060033	114677
04080060034	142051
04080060035	95914
04080060037	5428297
04080060037	5428298
04080060038	70978
04080060039	5013232
04080060040	5106579
04080060041	5087182
04080060041	5087182
04080060042	1223
04080060043	195306
04080060044	32656
04080060045	207075
04080060045	207075
04080060046	95116
04080060049	263155
04080060050	124424
04080060051	5334266
04080060051	5184854
04080060052	269984
04080060053	225347
04080060054	176148
04080060055	278409
04080060056	5243094
04080060056	5243093
04080060057	5175451
04080060057	5175449
04080060057	5175450
04080060057	5175452
04080060058	297193
04080060060	900053761
04080060061	100774
04080060062	50180
04080060063	178762
04080060064	145576
04080060065	5142202
04080060065	5142199
04080060065	5142200
04080060065	5142201
04080060066	45427
04080060067	297192
04080060068	5153372
04080060069	5228946
04080060069	5228947
04080060069	5228949
04080060069	5228945
04080060069	5228948
04080060074	148084
04080060075	342261
04080060075	342260
04080060076	5096640
04080060077	5256373
04080060077	5256375
04080060077	5256372
04080060077	5256371
04080060077	5256374
04080060078	900012600
04080060079	143382
04080060080	435879
04080060080	435880

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
04080060081	200012
04080060082	5058550
04080060082	5058551
04080060082	5058549
04080060083	126454
04080060084	5162218
04080060085	900053361
04080060086	45680
04080060087	5110215
04080060088	63724
04080060089	900053358
04080060090	225086
04080060091	638
04080060092	5213310
04080060093	83169
04080060094	5029116
04080060094	5029117
04080060095	132264
04080060096	49125
04080060097	5105601
04080060098	5048963
04080060099	22598
04080060100	5158463
04080060100	5158462
04080060101	216978
04080060102	71070
04080060103	254527
04080060104	146928
04080060108	5384719
04080060108	5384718
04080060109	5263971
04080060109	5263972
04080060109	5263973
04080060109	5263969
04080060109	5263970
04080060110	245486
04080060111	66034
04080060111	66034
04080060112	5203053
04080060113	5203042
04080060114	5203045
04080060115	5208739
04080060115	5176656
04080060115	5208740
04080060116	349303
04080060117	5250420
04080060117	5250419
04089990001	5294017

Gráfico 204 – Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Especial de Manejo y Protección



9.5.1.2. OBJETIVOS DEL PEMP

El objetivo del proceso del proceso de revisión y ajuste del presente Plan Especial de Manejo y Protección de Patrimonio es definir la normativa urbanística aplicable a los predios incluidos en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro, propendiendo por la consolidación de un perfil urbano que ponga en valor las características urbanas y arquitectónicas del sector, al tiempo que se logra armonizar con los procesos de renovación urbana adelantados por el municipio, específicamente el Plan Parcial Sevilla y el Plan Parcial San Pedro. Lo anterior, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo, con énfasis en el Subsistema de Movilidad y Subsistema de Espacio Público; articulando formal y funcionalmente el Cementerio San Pedro con los sectores aledaños; y permitiendo la densificación con usos residenciales, comerciales y de servicios.

9.5.1.2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

▪ DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Objetivo 1. Contribuir a la consolidación y fortalecimiento de la Estructura Ecológica Principal mediante la integración de tramos de la quebrada El Ahorcado al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, que se articula con las intenciones de localización de espacio público de otros instrumentos de planificación complementaria identificados en el sector.

- Estrategia 1A. Recuperación ambiental y paisajística de los retiros de quebrada.
- Estrategia 1B. Puesta en valor de la quebrada El Ahorcado.

▪ DESDE EL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Objetivo 2. Generar Espacios Públicos en las áreas perimetrales del Cementerio San Pedro, permitiendo la liberación de espacios que serán destinados al esparcimiento y encuentro ciudadano, al tiempo que se pone en valor, desde un escenario urbano, el Bien de Interés Cultural.

- Estrategia 2A. Inclusión de Espacio Público en el costado oriental del Cementerio San Pedro, mediante la reconfiguración de la estructura de movilidad y ocupación existente.
- Estrategia 2B. Generación de espacios que permitan acercar a los ciudadanos al Cementerio San Pedro.

Objetivo 3. Vincular el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro con las apuestas incluidas en el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial Sevilla y Plan Parcial San Pedro, permitiendo la consolidación de un sistema público continuo e integrado con los equipamientos existentes en el sector.

- Estrategia 3A. Integración longitudinal del Cementerio San Pedro con el Jardín Botánico, localizado al costado norte del barrio San Pedro, así como con el Hospital San Vicente y la estación Prado del Sistema Metro y Metroplus, ambos localizados al costado sur del Cementerio.
- Estrategia 3B. Integración longitudinal del barrio San Pedro con el barrio Prado, mediante la inclusión de espacios públicos sobre la quebrada El Ahorcado, que permiten la continuidad con las apuestas de localización de espacio público del Plan Especial de

Manejo y Protección del barrio Prado; y cualificando las condiciones urbanísticas del frente norte de la Calle Barranquilla.

- Estrategia 3C. Integración transversal de la Zona de Influencia con el Plan Parcial San Pedro mediante la inclusión de espacio público sobre la quebrada El Ahorcado que complementan las grandes bolsas de espacio público local propuestas por este instrumento de planificación complementaria.

Objetivo 4. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, que de soporte urbano a los aprovechamientos propuestos para la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro.

- Estrategia 4A. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.

▪ DESDE EL SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

Objetivo 5. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en la Zona de Influencia del Bien de Interés Cultural, mediante la integración de los diversos modos de transporte, propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad; generando una continuidad en los criterios y trazados viales con los sectores aledaños, especialmente con el Plan Parcial San Pedro; y permitiendo la consolidación de un perfil urbano continuo perceptible desde el nivel del peatón.

- Estrategia 5A. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.

- Estrategia 5B. Inclusión de zonas verdes sobre las Franjas de Amoblamiento.

- Estrategia 5C. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado.

- Estrategia 5D. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías.

- Estrategia 5E. Inclusión de infraestructura ciclista en las Carreras 49 (Venezuela) y 51 (Bolívar), y en la Calle 71, integrándose a los tramos de ciclorruta existentes en la ciudad.

Objetivo 6. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

Estrategia 6A. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

Objetivo 7. Permitir la concreción del proyecto vial definido para la Carrera 50 (Bolívar), sin poner en riesgo las características morfológicas existentes en el sector y permitiendo la recuperación de los bajos del viaducto del metro.

Estrategia 7A. Ampliación de las franjas de circulación peatonal e inclusión de zonas verdes que permitan cualificar los recorridos urbanos desde y hacia el Cementerio San Pedro.

▪ DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN

Desde los usos del suelo y aprovechamientos urbanísticos

Objetivo 8. Consolidar el barrio San Pedro como un área con alta intensidad de mixtura de usos, aportando a la consolidación de la centralidad metropolitana.

- Estrategia 8A. Definición de densidad habitacional acorde con las características actuales y potenciales del territorio.

- Estrategia 8B. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en la Zona de Influencia del Bien de Interés Cultural y que están en armonía con las intenciones urbanísticas propuestas.

Objetivo 9. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales.

- Estrategia 9A. Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada uno de los predios.

Objetivo 10. Establecer un sistema de gestión urbana que permita la concreción del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto, tanto en lo referido al Sistema Público y Colectivo como al Sistema de Ocupación.

Objetivo 10A. Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística que permitan la consolidación del perfil urbano propuesto, así como la concreción de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Objetivo 11. Definir la normativa urbanística aplicable a las Unidades de Actuación Urbanística, propendiendo por la consolidación de un perfil urbano en altura que ponga en valor las características arquitectónicas y urbanas del Cementerio San Pedro.

Estrategia 11A. Generación de un perfil urbano que incrementa en altura conforme se aleja del predio del Cementerio, permitiendo un crecimiento progresivo de las alturas de las edificaciones, en armonía con los demás instrumentos de planificación complementaria del municipio.

Estrategia 10B. Generación de nuevas relaciones visuales y paisajísticas con el Cementerio San Pedro.

9.5.1.3. MODELO DE OCUPACION – PLANTEAMIENTO URBANISTICO

El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento Urbanístico, definido para el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio Cementerio San Pedro corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado, en armonía con los valores patrimoniales urbanos y arquitectónicos identificados en el área de planificación. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con el Decreto de aprobación del proceso de revisión y ajuste del instrumento de planificación complementaria, y cuenta con los siguientes objetivos y estrategias tanto para el Sistema Público y Colectivo como para el Sistema de Ocupación, que complementan lo definido en los Artículos 4 y 5 de la Resolución del Ministerio de Cultura 1590 de 2014.

El objetivo del proceso del proceso de revisión y ajuste del presente Plan Especial de Manejo y Protección de Patrimonio es definir la normativa urbanística aplicable a los predios incluidos en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro, propendiendo por la consolidación de un perfil urbano que ponga en valor las características urbanas y arquitectónicas del sector, al tiempo que se logra armonizar con los procesos de renovación urbana adelantados por el municipio, específicamente el Plan Parcial Sevilla y el Plan Parcial San Pedro. Lo anterior, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo, con énfasis en el Subsistema de Movilidad y Subsistema de Espacio Público; articulando formal y funcionalmente el Cementerio San Pedro con los sectores aledaños; y permitiendo la densificación con usos residenciales, comerciales y de servicios.

Gráfico 205 – Modelo de Ocupación del Plan Especial de Manejo y Protección



9.5.1.4. NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN Y TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS

Los niveles de intervención para el área afectada y zona de influencia se establecen en las Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución 2953 de 2018, ambas del Ministerio de Cultura, y conforme lo definido en el Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en Decreto Único Nacional 1080 de 2015.

Estos niveles corresponden a las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia, al tiempo que definen los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención. A la totalidad de los predios incluidos en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro no se les asigna ningún nivel permitido de intervención, por tanto, serán entendidos como predios “Sin Valor”.

Los tipos de obra permitidos en los predios incluidos en la Zona de Influencia (Zona 6) del presente Plan Especial de Manejo y Protección se evidencian en la siguiente tabla:

Tabla 385. Tipos de obra permitidos para el nivel de intervención denominado “Sin Valor”

Nivel permitido de intervención	Valores	Tipo de obras permitidas	Instancia competente
Sin Valor	Predios sin valor, no edificadas, lotes de oportunidad	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural	La competencia para la zona de influencia definida en este Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP recae en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Las definiciones técnicas y normativas de los tipos de obra se incluyen en el Artículo 142 del Acuerdo 048 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial), el cual referencia las disposiciones legales del Artículo 40 del Decreto 763 2009 (compilado en el Artículo 2.4.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015).

9.5.1.5. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

El Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro al interior del Área de Planificación está conformado por elementos existentes y propuestos, que articulan las apuestas del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico). A continuación, se evidencia un cuadro que muestra los predios incluidos en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro existente en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro, los cuales se integrarán de forma integral a la propuesta de localización de espacios públicos proyectados tanto del presente Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP como del Plan Parcial San Pedro.

Tabla 386. Caracterización de los elementos del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro existente

Nombre/Denominación	Código CBML	Subtipo	Observaciones
Parque de la República	04070120001	Parque recreativo activo	Corresponde a un espacio público de propiedad y dominio

Nombre/Denominación	Código CBML	Subtipo	Observaciones
			público y de Nivel Barrial
Zonas verdes recreacionales asociadas a la estación Hospital del sistema Metro y Metroplús	No posee	Zona Verde Recreacional	Corresponde a un espacio público de propiedad y dominio público y de Nivel Vecinal

Las áreas para la generación de espacio público en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro cuentan con las siguientes premisas para su localización y dimensionamiento, las cuales dan respuesta a los objetivos y estrategias anteriormente enunciados.

- Incluir las áreas definidas como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado por el Mapa 12 protocolizado con el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 048 de 2014). Estas corresponden a porciones de la manzana identificada con el Código COBAMA 0408006 y que fueron propuestas como espacio público (denominado *Parque del Barrio*) en el marco de la Resolución del Ministerio de Cultura 1590 de 2014 y su cartografía anexa (Planos 9, 10, 11, 12 y 20).
- Dar continuidad a las apuestas de localización de espacio público del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio del barrio Prado, así como las de los Planes Parcial San Pedro y Sevilla.
- Articular la estructura ecológica principal, especialmente la red hídrica, al subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.
- Fortalecer el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro propuesto por el Macroproyecto RíoCentro y la Subzona 2, en lo referido a la localización de espacios públicos asociados a ejes estructurantes que se complementan con áreas para el esparcimiento y encuentro ciudadano de orden local (parques barriales y vecinales).

A continuación, se presenta un cuadro en el que se relacionan los predios que están destinados a conformar el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado en la Zona de Influencia del presente Plan Especial de Manejo y Protección, así como el Subtipo, orden y jerarquía definidos para estas áreas. Esto último en atención a las definiciones normativas incluidas en el Acuerdo 048 de 2014.

Tabla 387. Predios incluidos en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado

Código CBML	Superficie (m²)	Subtipo	Orden/Jerarquía
04080060001	185,05	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060002	219,46	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060003	256,22	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060004	262,01	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060005	159,98	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060006	159,76	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060007	93,33	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060008	74,74	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060009	47,01	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060010	69,48	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060011	96,50	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060012	94,77	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060013	104,55	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060014	65,92	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060015	82,59	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060016	85,29	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060017	42,97	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060018	66,18	Parque recreativo activo	General/Municipal

Código CBML	Superficie (m ²)	Subtipo	Orden/Jerarquía
04080060019	54,91	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060020	84,37	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060021	41,22	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060022	40,01	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060023	48,40	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060024	48,10	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060025	74,42	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060092	43,72	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060093	37,56	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060094	46,48	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060095	46,51	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060096	63,53	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060097	49,58	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060098	71,24	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060099	81,88	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060100	72,95	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060101	91,00	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060102	72,96	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060103	99,81	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060104	118,79	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060108	133,68	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060109	161,06	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060110	144,89	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060111	73,50	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080060115	373,46	Parque recreativo activo	General/Municipal
04080020010	156,54	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020011	117,23	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020012	92,37	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020013	322,69	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020014	229,82	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020026	167,81	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020027	164,39	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020028	157,68	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020030	39,79	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020031	147,37	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020032	39,90	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020038	325,48	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020039	112,19	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080020040	189,12	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030004	154,21	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030005	62,22	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030006	55,49	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030007	27,53	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030008	90,79	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030009	90,43	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030010	63,48	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030011	59,16	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030012	159,70	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030013	228,84	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030031	142,44	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030032	58,63	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030033	136,64	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030034	155,78	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030035	63,12	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030036	86,51	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030040	35,45	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal
04080030041	70,92	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua	Local/Vecinal

Se aclara que los usos y aprovechamientos transitorios para los predios incluidos en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado, hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano designado para la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro, aplicarán de manera transitoria lo

establecido en los Artículos 254 y 291 del Acuerdo 048 de 2014 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

9.5.1.6. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

Con el objetivo de establecer un Sistema Público y Colectivo continuo y armónico entre los diversos polígonos de tratamiento e instrumentos de planificación complementaria incluidos en la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro y de garantizar un perfil urbano que ponga en valor las características urbanas y arquitectónicas del sector, en este apartado se definirán las características del trazado y de las secciones viales aplicables a los tramos viales incluidos en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro. Este trazado incorpora las apuestas en materia de movilidad del municipio, especialmente sobre la Carrera 51 (Bolívar) y la Carrera 67 (Barranquilla).

- **Secciones de las vías incluidas en la Zona de Influencia**

En atención a lo definido en el Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte y a los criterios de diseño y de manejo ambiental de las vías, mostrados en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** A continuación se evidencian las secciones para los diversos tramos viales incluidos en la Zona de Influencia del Bien de Interés Cultural según la jerarquía vial incluida en el Acuerdo 048 de 2014. Las definiciones que a continuación se presentan son extractadas del Artículo 167 del Plan de Ordenamiento Territorial con el objetivo de contextualizar cada una de las intenciones en materia urbanística definidas por el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.

- Vías Arterias. “Son vías del sistema vial urbano con prelación sobre las demás vías con respecto a la circulación de tránsito, exceptuando la vía férrea y la autopista. Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas de la ciudad [...]”.

- Vías Colectoras. “Conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo [...]”.

- Vías de servicio. Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, disminuyendo la importancia de la función de movilidad. Para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes [...]”.

Tabla 388. Secciones viales para vías arteria. PEMP Cementerio San Pedro

VÍA Y TRAMO	COSTADO	F.C	F.A	CICLORUTA	CARRIL	CARRIL	SEPARADOR	CARRIL	CARRIL	F. A
Carrera 51. Entre Calles 67 y 68	OCC	Según PP Sevilla		3,1	3,5 mixto	3,5	Según proyecto vial	3,5	3,5 mixto	2
Carrera 51. Entre Calles 68 y 71	OCC	3	2,5	3,1	3,5 mixto	3,5	5	3,5	3,5 mixto	2

Consideraciones Generales:

- Las medidas están dadas en metros lineales.
- Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso.
- Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014.
- Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública.
- Cuando en el componente de Espacio Público se identifique la medida "V" quiere decir que la medida del Espacio Público de Esparcimiento y F referidos a este Subsistema.

VÍA Y TRAMO	COSTADO	E. P	ANTEJARDIN	ANDÉN	CARRIL	CARRIL	SEPARADOR	METROPLUS	SEPARADOR	CARRIL	CARRIL
Calle 67. Entre Carreras 50 y 51	SUR			Andén PEMP Prado	3 mixto	3	2	7	2	3	3 mixto

Consideraciones Generales:

- Las medidas están dadas en metros lineales.
- Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso.
- Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014.
- Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública.
- Cuando en el componente de Espacio Público se identifique la medida "V" quiere decir que la medida del Espacio Público de Esparcimiento y F referidos a este Subsistema.

Tabla 389. Secciones viales para vías arteria (Calle 67 - Barranquilla). Polígono Z3_R_12

VÍA Y TRAMO	COSTADO	F.C	F. A	CICLORUTA	CARRIL	CARRIL	CARRIL	F. A	F.C	EP	CATEGORÍA	
Carrera 50. Entre Calles 67 y 71	OCC	3	2,5	3,1	3,5mixto	3,5	3,25	1,5	2	10	2	Borde de calzada

Consideraciones Generales:

- Las medidas están dadas en metros lineales.
- Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso.
- Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014.
- Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública.

Tabla 390. Secciones viales para vías colectoras. PEMP Cementerio San Pedro

VÍA Y TRAMO	COSTADO	E. P	ANTEJARDIN	F.C	F. A	CARRIL	CARRIL	CICLORUTA	F. A	F.C	ANTEJARDIN
Carrera 50C. Entre Calles 67 y 68	OCC		3	3,5	1,5	3,25	3,25		1,5	MIN 3,5	3
Carrera 50B. Entre Calles 67 y 68	OCC		3	3	1,5	3,25	3,25		1,5	4	3
Carrera 50A. Entre Calles 67 y 68	OCC		3	3,5	1,5	3,25	3,25		1,5	3,25	3
Carrera 50A. Entre Calle 68 y predio con CBML 04080060091	ESPACIO PÚBLICO										
Carrera 50A. Entre predio con CBML 04080060026 y Calle 71	OCC		3	MIN 3	1,5	3,25	3,25		1,5	2	3
Calle 68. Entre Carreras 50 y 50A	SUR		3	3,5	1,5	3,5 mixto	3,5		1,5	MIN 2	
Calle 68. Entre Carrera 50A y 51	SUR		3	4	1,5	3,5 mixto	3,5		1,5	2	

VÍA Y TRAMO	COSTADO	E. P.	ANTEJARDIN	F.C	F. A	CARRIL	CARRIL	CICLORUTA	F. A	F.C	ANTEJARDIN
Calle 70A. Entre predio con CBML 04080060027 y Carrera 51	SUR	Vía peatonal dedicada									
Calle 71. Entre Carreras 50 y 50A	SUR		3	2	1,5	3,5 mixto	3,5 mixto	2,5	1,5	2	3
Calle 71. Entre Carreras 50A y 51	SUR		3	3	1,5	3,5 mixto	3,5 mixto	2,5	1,5	2	3
Consideraciones Generales:											
- Las medidas están dadas en metros lineales.											
- Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso.											
- Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja de Circulación Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014.											
- Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública.											
- Cuando en el componente de Espacio Público se identifique la medida "V" quiere decir que la medida del Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro referidos a este Subsistema											

Tabla 1. Secciones viales para vías de servicio. PEMP Cementerio San Pedro

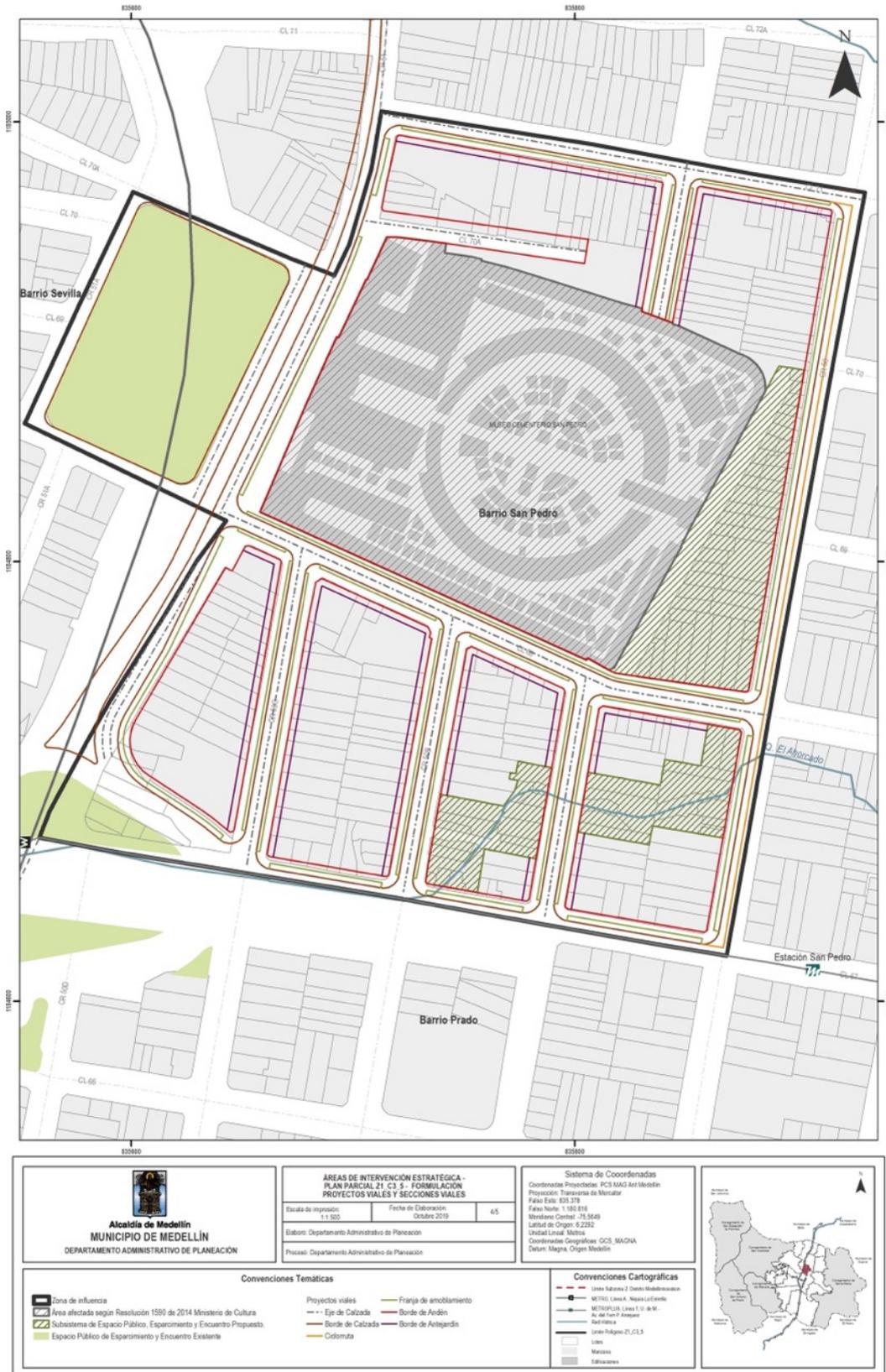


Gráfico 206 – Trazado vial del Plan Especial de Manejo y Protección

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

9.5.1.7. CONCLUSIONES PARA LA APLICACIÓN NORMATIVA DE ESTE PEMP.

Las normas urbanísticas descritas en los numerales anteriores corresponden a la normativa propuesta por el Distrito hasta tanto se adopten las respectivas normativas para el sector, sin ir en detrimento con lo estipulado en el artículo 2.4.1.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015, modificado y sustituido por el artículo 15 del Decreto Nacional 2358 de 2019, el cual establece los denominados niveles permitidos de intervención, que corresponden a las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia, al tiempo que definen los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención.

A los predios incluidos en la (Zona 6) Zona de Influencia del Cementerio San Pedro le aplica el nivel de intervención Contextual, conforme a la Resolución 2953 de 2018 del Ministerio de Cultura,

9.5.2. PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- HOSPITAL SAN VICENTE POLIGONO Z1_C3_6

El Hospital San Vicente de Paul, fue declarado monumento nacional, hoy Bien de Interés Cultural del ámbito nacional (BIC-), mediante el Decreto Nacional 2010 1996. Por lo tanto, el Ministerio de Cultura mediante la Resolución Nacional 2635 de 2013, adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Hospital San Vicente de Paul, como Instrumento de planificación complementaria de tercer nivel, el cual contiene la norma urbanística aplicable tanto para el Bien de Interés Cultural -BIC-, como para aquellos inmuebles que hacen parte de la Zona de Influencia y área afectada del -BIC-.

Teniendo en cuenta las consideraciones normativas expuestas en la actualización del Diagnóstico Urbanístico, evidenciado en el presente Documento Técnico de Soporte, y atendiendo a la necesidad de definir un Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) para los predios urbanos no declarados como patrimoniales, que evidencie las condiciones reguladoras para nuevos desarrollos en la zona de influencia patrimonial del Hospital San Vicente de Paul y clarificar los aspectos referentes a los aprovechamientos urbanísticos en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, se proponen los siguientes principios para la modificación al Plan Especial de Manejo y Protección vigente:

- Mantener la delimitación del Área Afectada del Hospital San Vicente de Paul de acuerdo con la declaratoria por medio del Decreto 2010 de 1996.
- Mantener la delimitación del Área Afectada del Edificio de Bioquímica y Nutrición de la Facultad de Medicina de la Universidad de Antioquia, así como la del Edificio de Morfología y Anatomía de la Facultad de Medicina de la Universidad de Antioquia. Ambas definidas en Resolución 798 del 31 de julio de 1998.
- Mantener la delimitación del Área Afectada del Templo Jesús Nazareno definida en la Resolución 798 del 31 de julio de 1998.
- Mantener la delimitación de la Zona de Influencia de los Bienes de Interés Cultural definida por el Ministerio de Cultura en la Resolución 2236 de 2008, e incluida en el Artículo 7 de la Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013.
- Mantener todas las condiciones normativas definidas para el área afectada correspondiente al conjunto hospitalario San Vicente de Paul, al igual que las condiciones de manejo físico-técnico y los proyectos de intervención definidas en la Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013.

- Mantener las determinantes normativas incluidas en los siguientes apartados de la Resolución 2653 de 2013: Capítulo II, Aspectos administrativos; Capítulo III, Aspectos financieros; Título V, Plan de Divulgación; y Título VI, disposiciones finales.

9.5.2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA AFECTADA DEL PEMP

En atención a lo definido en el Artículo 7 de la Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013, que retoma las determinaciones incluidas en el Numeral 3 del Artículo 1 de la Resolución del Ministerio de Cultura Resolución 2236 de 2008, la Zona de influencia “comprende el área interior, partiendo de la calle 60 (Miranda) con carrera 52 (Carabobo), continuando por la carrera 52 (Carabobo) al norte hasta la calle 67 (Barranquilla), al oriente hasta la carrera 51 (Bolívar), al sur hasta la calle 62 (Urabá), al occidente hasta la carrera 51 D (Juan del Corral), al sur hasta la calle 61 (Moore), incluyendo los predios con frente a la carrera 51 D de la manzana 020 y los predios 0015, 0016 y 0017. Por la carrera 51 D al sur hasta la calle 60 (Miranda), y finalmente al occidente hasta la carrera 52 (Carabobo)”. A continuación, se evidencia un cuadro con la identificación de los predios y matrículas inmobiliarias incluidos en dicha Zona de Influencia.

Tabla 391. Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman la Zona de Influencia

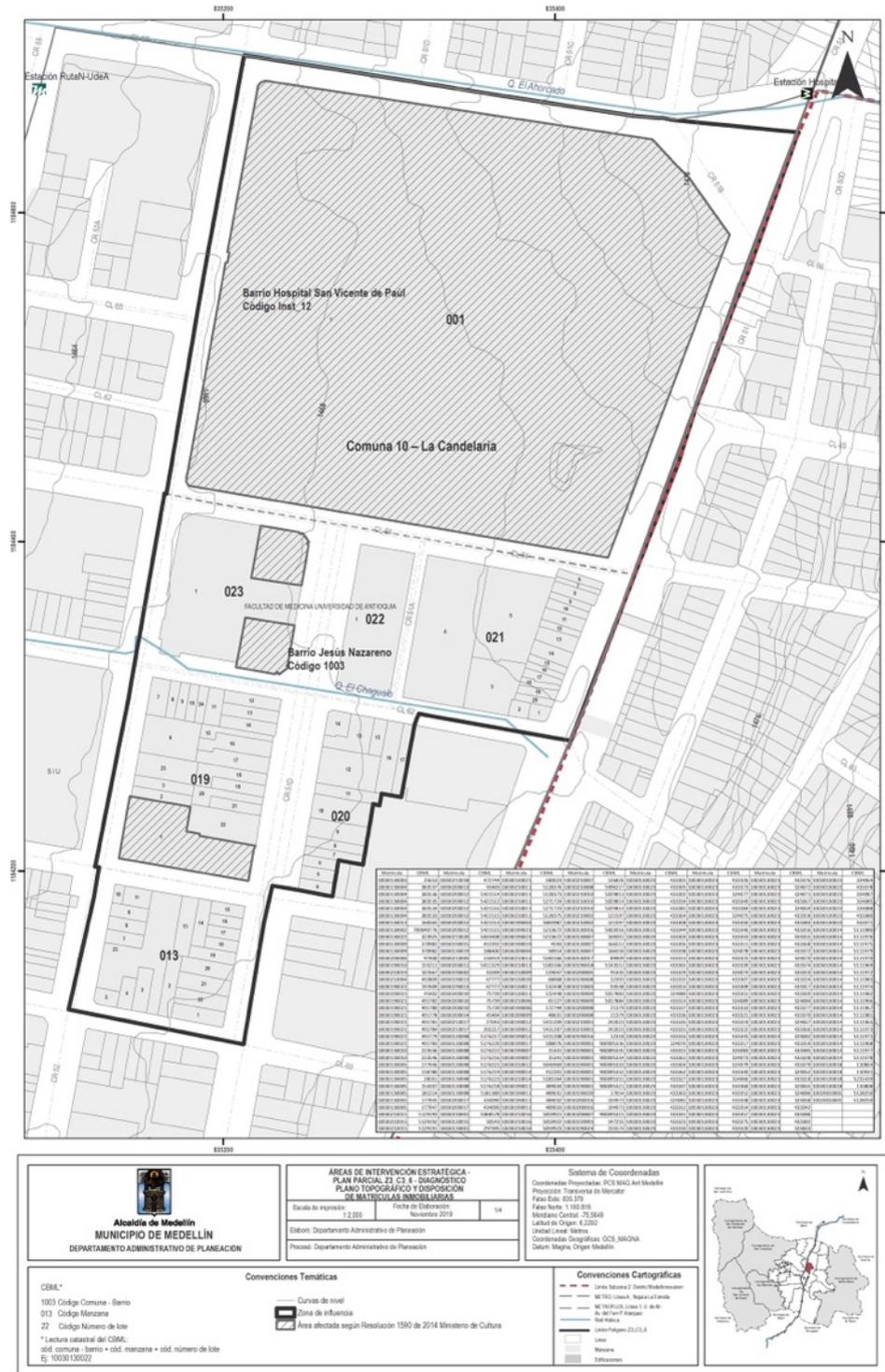
Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
10030130003	25653	10030200013	45403	10030210011	5128373
10030130004	383537	10030200012	5421514	10030210011	5271724
10030130004	383536	10030200012	5421512	10030210011	5271723
10030130004	383535	10030200012	5421516	10030210011	5128375
10030130004	383534	10030200012	5421515	10030190003	5064987
10030130004	383533	10030200012	5421513	10030190023	5213672
10030130013	160565	10030200012	5421515	10030190023	5213672
10030130002	700040776	10030210020	5033408	10030190019	4593
10030130022	323925	10030190015	412202	10030200004	58914
10030130009	370982	10030130019	188400	10030210013	5183166
10030130009	370982	10030210005	133414	10030210013	5183166
10030200006	97400	10030200011	5011329	10030210009	129047
10030190010	155211	10030190002	41049	10030130020	68068
10030210019	107667	10030190013	67777	10030130011	132448
10030210004	492809	10030190013	67777	10030130011	132448
10030190022	197609	10030200010	75739	10030210006	65127
10030200015	45402	10030200010	75739	10030190006	172744
10030190021	491782	10030200010	75739	10030200009	48631
10030190021	491780	10030200014	45404	10030190012	5411209
10030190021	491778	10030210017	27043	10030190012	5411207
10030190021	491781	10030210017	265217	10030190012	5411208
10030190021	491784	10030130008	5176217	10030190017	188076
10030190021	491779	10030130008	5176220	10030190007	15341
10030190021	491783	10030130008	5176222	10030190007	15341
10030130010	223546	10030130008	5176216	10030210012	5046969
10030130010	223546	10030130008	5176221	10030190014	412201
10030130005	177946	10030130008	5176219	10030210014	5183164
10030130005	118780	10030130008	5176223	10030190011	489034
10030130005	28261	10030130008	5176218	10030190011	489031
10030130005	154207	10030130008	5181389	10030190011	489032
10030130005	181214	10030200017	434090	10030190011	489033
10030130005	177945	10030200017	434090	10030210016	5059921
10030130005	177947	10030230001	5068578	10030210016	5059922
10030210015	5129193	10030130015	50543	10030210016	5059923
10030210015	5129192	10030130001	297395	10030210007	126826
10030210015	5129191	10030130021	180023	10030210008	5096227
10030210018	472744	10030210011	5128376	10030210010	5029813

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
10030210010	5029814
10030210010	5029814
10030210002	121597
10030210002	121597
10030130016	5003916
10030130007	169201
10030130007	166551
10030130007	166550
10030130017	89909
10030190018	5143551
10030200005	91435
10030190008	32393
10030210003	93548
10030190009	5017883
10030190009	5017884
10030200008	21379
10030200008	21379
10030210001	242023
10030210001	242023
10030190016	12318
10030190001	900095336
10030190001	900095335
10030190001	900095334
10030190001	900095333
10030190001	900095332
10030190001	900095331
10030190001	900095321
10030190020	17654
10030200016	104973
10030200016	104973
10030200007	900095315
10030220001	147255
10030190024	155574
10030130023	433301
10030130023	433305
10030130023	433302
10030130023	433334
10030130023	433381
10030130023	433364
10030130023	433308
10030130023	433344
10030130023	433303
10030130023	433306
10030130023	433338
10030130023	433313
10030130023	433365
10030130023	433329
10030130023	433332
10030130023	433353
10030130023	324080
10030130023	433314
10030130023	433337
10030130023	433336
10030130023	433335
10030130023	433331
10030130023	433316
10030130023	324076
10030130023	433315
10030130023	433361
10030130023	433304
10030130023	433362
10030130023	433327
10030130023	433347
10030130023	433363
10030130023	324081
10030130023	433312
10030130023	433341

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
10030130023	433323
10030130023	433330
10030130023	433326
10030130023	433373
10030130023	324077
10030130023	433349
10030130023	433384
10030130023	324075
10030130023	433350
10030130023	433346
10030130023	433343
10030130023	433311
10030130023	324078
10030130023	433325
10030130023	433339
10030130023	324074
10030130023	433307
10030130023	433309
10030130023	433351
10030130023	324089
10030130023	433333
10030130023	433321
10030130023	433319
10030130023	433322
10030130023	433345
10030130023	433317
10030130023	324083
10030130023	324073
10030130023	324079
10030130023	433340
10030130023	324066
10030130023	433360
10030130023	433352
10030130023	433348
10030130023	433354
10030130023	433357
10030130023	433375
10030130023	433320
10030130023	433376
10030130023	324072
10030130023	324071
10030130023	433367
10030130023	324069
10030130023	433358
10030130023	433383
10030130023	433356
10030130023	433355
10030130023	433368
10030130023	433372
10030130023	324070
10030130023	433374
10030130023	433310
10030130023	433324
10030130023	433317
10030130023	433369
10030130023	324084
10030130023	433377
10030130023	433370
10030130023	324067
10030130023	433366
10030130023	324082
10030130023	433359
10030130023	433385
10030130023	433328
10030130023	433379
10030130023	324062

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria
10030130023	433318
10030130023	324065
10030130023	324086
10030130023	324068
10030130023	433342
10030130023	433386
10030130023	433382
10030130023	324063
10030130023	324064
10030130023	433378
10030130023	324087
10030130023	324085
10030130023	324088
10030130023	433380
10030130023	433371
10030130014	5111980
10030130014	5111976
10030130014	5111975
10030130014	5111979
10030130014	5111970
10030130014	5111969
10030130014	5111972
10030130014	5111983
10030130014	5111974
10030130014	5111982
10030130014	5111966
10030130014	5111967
10030130014	5111981
10030130014	5111965
10030130014	5111973
10030130014	5111971
10030130014	5111968
10030130014	5111977
10030130014	5111978
10030130018	110804
10030130018	110931
10030130018	5231439
10030130018	110808
10020010001	5128250
10020010001	5128250

Gráfico 207 – Identificación de predios y Matrículas Inmobiliarias que conforman el Plan Especial de Manejo y Protección



Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín – Diciembre 2023

9.5.2.2. OBJETIVOS DEL PEMP

El objetivo del presente Plan Especial de Manejo y Protección de Patrimonio es definir la normativa urbanística aplicable a los predios incluidos en la Zona de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Hospital San Vicente de Paul; Edificio de Bioquímica y Nutrición, Edificio de Morfología y Anatomía, ambos de la Facultad de Medicina de la Universidad de Antioquia; y del Templo Jesús Nazareno. Lo anterior, propendiendo por la consolidación de un perfil urbano que ponga en valor las características urbanas y arquitectónicas del sector, al tiempo que se logra armonizar con los procesos de renovación urbana adelantados por el municipio (Plan Parcial Jesús Nazareno) y las intenciones establecidas en el Plan Especial de Manejo y Protección del barrio Prado.

9.5.2.2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

▪ DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Objetivo 1. Contribuir a la consolidación y fortalecimiento de la Estructura Ecológica Principal mediante la liberación, cuando sea posible, de las áreas de retiro de la quebrada El Chagualo.

- Estrategia 1A. Puesta en valor de la quebrada El Chagualo.

Objetivo 2: Definir criterios de manejo ambiental en las franjas de amoblamiento de las vías localizadas al interior del Área de Planificación del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio

▪ DESDE EL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Objetivo 3. Articular los posibles desarrollos inmobiliarios con los Ejes Viales Estructurantes del Macroproyecto, los cuales se encargan de conectar y dar continuidad a los diversos equipamientos y espacios públicos existentes y proyectados al interior de los instrumentos de planificación complementaria.

- Estrategia 3A. Puesta en valor de los Ejes Viales Estructurantes mediante la normativa urbanística aplicable a los diversos niveles de intervención definidos en el marco del presente instrumento de planificación complementaria.

▪ DESDE EL SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

Objetivo 4. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en la Zona de Influencia del Bien de Interés Cultural, mediante la integración de los diversos modos de transporte, propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad; generando una continuidad en los criterios y trazados viales con los sectores aledaños, especialmente con el Plan Parcial Jesús Nazareno; y permitiendo la consolidación de un perfil urbano continuo perceptible desde el nivel del peatón.

- Estrategia 4A. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.

- Estrategia 4B. Inclusión de zonas verdes sobre las Franjas de Amoblamiento.

- Estrategia 4C. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado.

- Estrategia 4D. Eliminación, cuando sea posible, de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías.

Objetivo 5. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

Estrategia 5A. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

Objetivo 6. Permitir la concreción del proyecto vial definido para la Carrera 50 (Bolívar), sin poner en riesgo las características morfológicas existentes en el sector y permitiendo la recuperación de los bajos del viaducto del metro.

Estrategia 6A. Ampliación de las franjas de circulación peatonal e inclusión de zonas verdes que permitan cualificar los recorridos urbanos desde y hacia el Cementerio San Pedro.

- **DESDE EL SISTEMA DE OCUPACIÓN**
- **DESDE LOS USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

Objetivo 7. Consolidar las áreas aledañas al Hospital San Vicente de Paul como un área con alta intensidad de mixtura de usos, aportando a la consolidación de la centralidad metropolitana.

- Estrategia 7A. Definición de densidad habitacional acorde con las características actuales y potenciales del territorio.

- Estrategia 7B. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en la Zona de Influencia del Bien de Interés Cultural y que están en armonía con las intenciones urbanísticas propuestas.

- Estrategia 7C: Definición de usos Principales, Complementarios y Prohibidos según las características y actividades de los Bienes de Interés Cultural y predios incluidos en el Listado Indicativo de Candidatos a Bienes de Interés Cultural

Objetivo 8. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales.

- Estrategia 8A. Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada uno de los predios en materia de Índice de Ocupación y Alturas Máximas.

Objetivo 9. Establecer un sistema de gestión urbana que permita la concreción del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto, tanto en lo referido al Sistema Público y Colectivo como al Sistema de Ocupación.

Objetivo 9A. Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística que permitan la consolidación del perfil urbano propuesto, así como la concreción de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Objetivo 10. Definir la normativa urbanística aplicable a los predios y Unidades de Actuación Urbanística, propendiendo por la consolidación de un perfil urbano de crecimiento progresivo en altura que ponga en valor las características arquitectónicas y urbanas de la Zona de Influencia.

Estrategia 10A. Generación de un perfil urbano que incrementa en altura conforme se aleja de los predios declarados, permitiendo un crecimiento progresivo de las alturas de las edificaciones, en armonía con los demás instrumentos de planificación complementaria del municipio, en especial con el Plan Parcial Jesús Nazareno.

Estrategia 10B. Generación de nuevas relaciones visuales y paisajísticas con los Bienes de Interés Culturales

9.5.2.3. MODELO DE OCUPACION DEL PEMP

El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento Urbanístico, definido para el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio del Hospital San Vicente corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado, en armonía con los valores patrimoniales urbanos y arquitectónicos identificados en el área de planificación. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con el acto administrativo de aprobación del proceso de revisión y ajuste del instrumento de planificación complementaria, y cuenta con los siguientes objetivos y estrategias tanto para el Sistema Público y Colectivo como para el Sistema de Ocupación, que complementan lo definido en los Artículos 4 y 5 de la Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013

Gráfico 208 – Modelo de Ocupación el Plan Especial de Manejo y Protección



 <p>Aldía de Medellín MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN</p>	<p>ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA - PLAN PARCIAL ZC 5 - FORMULACIÓN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO</p> <p>Escala de impresión: 1:2.000 Fecha de Elaboración: Noviembre 2019 28</p> <p>Elaboró: Departamento Administrativo de Planeación</p> <p>Procesó: Departamento Administrativo de Planeación</p>	<p>Sistema de Coordenadas</p> <p>Coordenadas Proprietarias: PCS 1000 Antioqueño</p> <p>Proyección: Transverso de Mercator</p> <p>Falso Este: 838.378</p> <p>Falso Norte: 1.100.816</p> <p>Mercator Central: -75.5649</p> <p>Latitud de Origen: 4.5205</p> <p>Unidad Lineal: Metros</p> <p>Coordenadas Geográficas: CCS, NAD2011</p> <p>Datum: Magna, Origen Medellín</p>	
<p>Conveniones Temáticas</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone de influencia Área afectada según Resolución 2653 de 2013 Ministerio de Cultura Predios con desarrollo mediante Unidades de Actuación Urbanística Potenciales áreas libres privadas - Desarrollo por medio de Unidades de Actuación Urbanística Propuesta Volumétrica Torres Propuesta ampliación hospital San Vicente Construcción predios con desarrollo autónomo Subsistema de Equipamientos Colectivos Acéden 		<p>Conveniones Cartográficas</p> <ul style="list-style-type: none"> Linea Nazareno 2 (Dentro del predio Nazareno) SETRON Lineas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 SETRON Linea 1 (H. de N.) Av. del P. P. Anapí Autódromo Linea Polígono 23, 21, 8 Parcela Manzana Edificación 	

Revisión y Ajuste Formulación Área de intervención Estratégica AIE Macroproyecto del Río Centro
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad



▪ DESDE EL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

El polígono de tratamiento no cuenta con elementos existentes del Subsistema de Espacio Público ni proyectados por el Plan de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, debido a la presencia de edificaciones declaradas como Bienes de Interés Cultural o incluidas en el Listado Indicativo de Candidatos a Bienes de Interés Cultural – LICBIC, así como su cercanía a los procesos de renovación urbana asociados a la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro (Plan Parcial Jesús Nazareno y Plan Parcial El Chagualo. El presente instrumento de planificación complementaria tampoco define nuevas áreas para la cesión de espacio público.

▪ DESDE EL SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

Con el objetivo de establecer un Sistema Público y Colectivo continuo y armónico entre los diversos polígonos de tratamiento e instrumentos de planificación complementaria incluidos en la Subzona 2 del Macroproyecto RíoCentro y de garantizar un perfil urbano que ponga en valor las características urbanas y arquitectónicas del sector, en este apartado se definirán las características del trazado y de las secciones viales aplicables a los tramos viales incluidos en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro.

▪ SECCIONES DE LAS VÍAS INCLUIDAS EN LA ZONA DE INFLUENCIA

En atención a lo definido en el presente Documento Técnico de Soporte y a los criterios de diseño y de manejo ambiental de las vías, a continuación, se evidencian las secciones para los diversos tramos viales incluidos en la Zona de Influencia del Bien de Interés Cultural según la jerarquía vial incluida en el Acuerdo 048 de 2014. Las definiciones que a continuación se presentan son extractadas del Artículo 167 del Plan de Ordenamiento Territorial con el objetivo de contextualizar cada una de las intenciones en materia urbanística definidas por el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.

- **Vías Arterias.** “Son vías del sistema vial urbano con prelación sobre las demás vías con respecto a la circulación de tránsito, exceptuando la vía férrea y la autopista. Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas de la ciudad [...]”.
- **Vías Colectoras.** “Conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo [...]”.
- **Vías de servicio.** Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, disminuyendo la importancia de la función de movilidad. Para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes [...]”.

Tabla 392. Secciones viales para vías arteria. PEMP Hospital San Vicente

VÍA Y TRAMO	COSTADO	F.C	F.A	CARRIL	CARRIL	CARRIL	SEPARADOR	CICLORUTA	CARRIL	CARRIL	CARRIL	ANDEN	CATEGORÍA	PUNTO FIJO
Carrera 51. Entre Calles 62 y 64	OCC	3	2,5	3,5	3,5	3,75 mixto	V	2,5	3,75 mixto	3,5	3,5	4,5	1	Borde de calzada proyecto vial
Carrera 51. Entre Calles 64 y 67	OCC	ANDÉN 4,5		3,5	3,5	3,75 mixto	V	2,5	3,75 mixto	3,5	3,5	4,5	1	Borde de calzada proyecto vial
Calle 67. Entre Carrera 51B y 52	SUR	MIN 4,4		3,5	3,5mixto	3,5							1	Proyecto vial
Consideraciones Generales:														
<ul style="list-style-type: none"> - Las medidas están dadas en metros lineales. - Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso. - Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja de Circulación; y por F.A la Franja de Amoblamiento. Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014. - Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública. - Cuando en el componente de Espacio Público se identifique la medida "V" quiere decir que la medida del Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro es variable, según lo definido en los planos referidos a este Subsistema. 														

Tabla 393. Secciones viales para vías colectoras. PEMP Hospital San Vicente

VÍA Y TRAMO	COSTADO	E.P	F.C	CICLORUTA	F.A	CARRIL	CARRIL	CARRIL	F.A	F.C	EP	CATEGORÍA	PUNTO FIJO
Carrera 52. Entre Calles 60 y 61	OCC	15	3	2,5	2	3,25mixto	3,25	3,25	2,5	5,5		2	Borde de calzada existente
Carrera 52. Entre Calles 61 y 64	OCC		MIN 3,85	2,5	2	3,25mixto	3,25	3,25	1,5	MIN 2,95		1	Borde de calzada existente
Carrera 52. Entre Calles 64 y 65	OCC	MIN 25	3	2,5	2	3,25mixto	3,25	3,25	2	2		2	Borde de calzada existente
Carrera 52. Entre Calles 65 y 67	OCC		V	2,5	2	3,25mixto	3,25	3,25	2	2		1	Borde de calzada existente
Calle 61. Entre Carreras 51D y 52	SUR		3,5		2,5	3,5mixto	3,5		1,5	MIN 2		1	Borde de calzada norte existente
Calle 62. Entre límite PEMP y Carrera 51D	SUR		3		2,5	3,5mixto	3,5mixto		2,5	3		1	Borde de calzada sur existente
Calle 62. Entre Carreras 51D y 52	SUR		3		2,5	3,5mixto	3,5mixto		2,5	3		1	Borde de calzada sur existente
Consideraciones Generales:													
<ul style="list-style-type: none"> - Las medidas están dadas en metros lineales. - Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso. 													

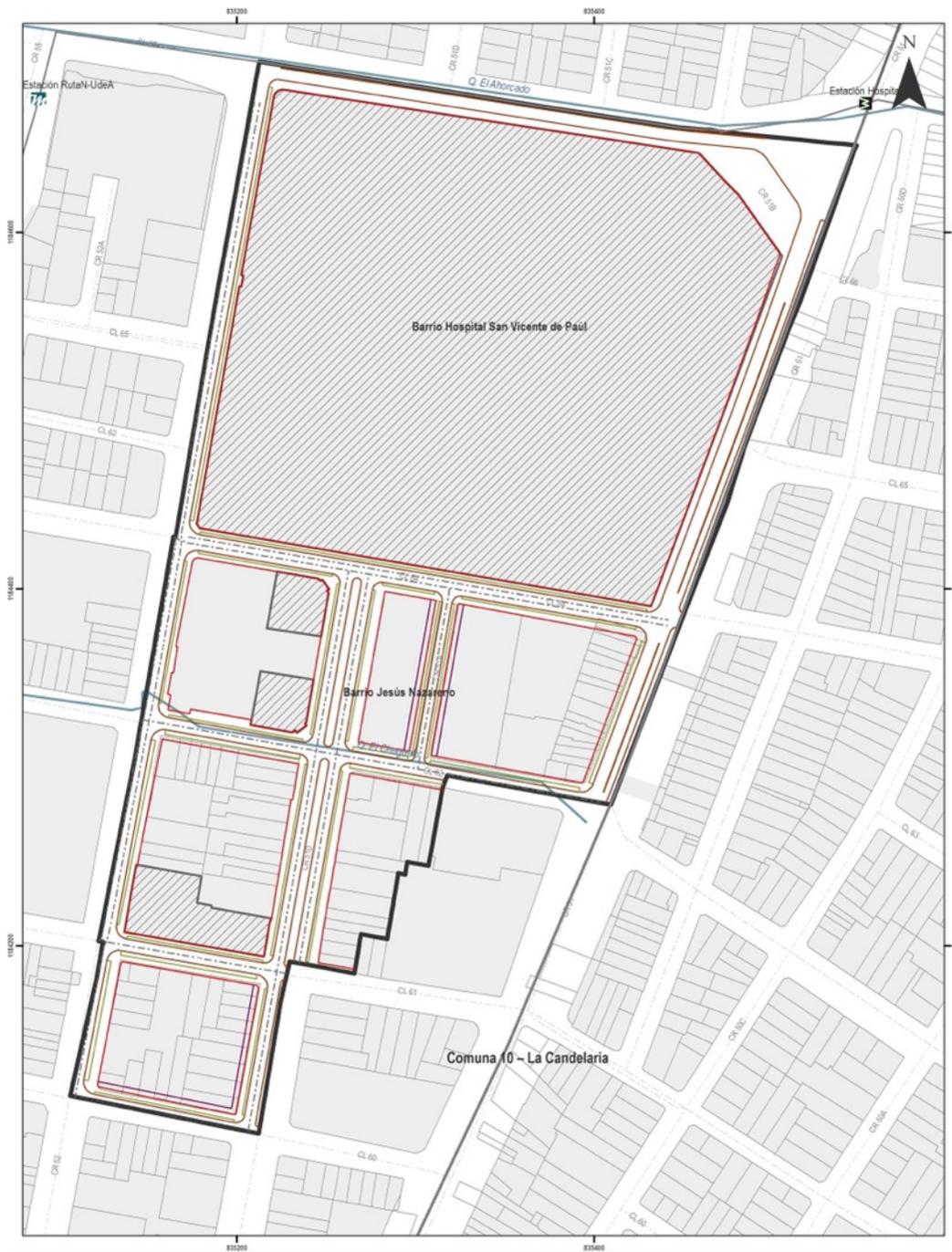
VÍA Y TRAMO	COSTADO	E. P	F.C	CICLORUTA	F. A	CARRIL	CARRIL	CARRIL	F. A	F.C	EP	CATEGORÍA	PUNTO FIJO
<p>- Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja de Circulación; y por F.A la Franja de Amoblamiento. Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014.</p> <p>- Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública.</p> <p>- Cuando en el componente de Espacio Público se identifique la medida "V" quiere decir que la medida del Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro es variable, según lo definido en los planos referidos a este Subsistema.</p>													

Tabla 394. Secciones viales para vías de servicio. PEMP Hospital San Vicente

VÍA Y TRAMO	COSTADO	E. P	ANTEJARDIN	F.C	F. A	PARQUEADERO	CARRIL	CARRIL	SEPARADOR	CARRIL	CARRIL	CICLORUTA	PARQUEADERO	F. A	F.C	ANTEJARDIN	EP	CATEGORÍA	PUNTO FIJO
Carrera 51A. Entre Calles 62 y 64	OCC		3	2	1,5	2,25	3,25							1,5	2	3		3	Borde de calzada occidental existente
Carrera 51D. Entre Calles 60 y 61	OCC		3	3,5	1,5		3,5 mixto	3,25	5,0	3,25	3,5 mixto			1,5	MIN 5	3		3	Borde de separador existente
Carrera 51D. Entre Calles 61 y 62	OCC			MIN 3	1,5		3,5 mixto	3,25	5,0	3,25	3,5 mixto			1,5	MIN 4			3	Borde de separador existente
Carrera 51D. Entre Calles 62 y 64	OCC			MIN 2,95	1,5		3,5	3,25	5,0	3,25	3,5			1,5	MIN 5,5			3	Borde de separador existente
Calle 60. Entre Carreras 51D y 52	SUR		3	4,5	1,5		3,5	3,5						1,5	3	3		3	Borde de calzada norte existente
Calle 64. Entre límite PEMP y Carrera 52	SUR			MIN 2,5	1,5		3,25 mixto	3,25					2,5	1,5	2				Predio catastral costado norte
<p>Consideraciones Generales:</p> <p>- Las medidas están dadas en metros lineales.</p> <p>- Se entiende por OCC al costado occidental de la vía y por SUR al costado sur de la vía, según sea el caso.</p> <p>- Se entiende por E.P el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado; por F.C se entiende la Franja de Circulación; y por F.A la Franja de Amoblamiento. Lo anterior en atención a las definiciones del Acuerdo 048 de 2014.</p> <p>- Se entiende por Punto Fijo a la línea de referencia utilizada para la distribución de los elementos de la sección pública.</p>																			



VÍA Y TRAMO	COSTADO	E. P	ANTEJARDIN	F.C	F. A	PARQUEADERO	CARRIL	CARRIL	SEPARADOR	CARRIL	CARRIL	CICLORUTA	PARQUEADERO	F. A	F.C	ANTEJARDIN	EP	CATEGORÍA	PUNTO FIJO
- Cuando en el componente de Espacio Público se identifique la medida "V" quiere decir que la medida del Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro es variable, según lo definido en los planos referidos a este Subsistema.																			



 Alcaldía de Medellín MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN	ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA - PLAN PARCIAL 23 C3 6 - FORMULACIÓN PROYECTOS VIALES Y SECCIONES VIALES Escala de impresión: 1:2.000 Fecha de Elaboración: Noviembre 2019 46	Sistema de Coordenadas Coordenadas Proyectadas: PCS MAG AntMedellín Proyección: Transverso de Mercator Falso Este: 835.378 Falso Norte: 1.180.816 Meridiano Central: 75.5649 Latitud de Origen: 8.2262 Unidad Lateral: Métrica Coordenadas Geográficas: GCS_MAGNA Datum: Magna, Origen Medellín	
	Elaboró: Departamento Administrativo de Planeación Proceso: Departamento Administrativo de Planeación	Convenciones Temáticas Proyectos viales - - - Eje de Calzada - - - Borde de Calzada - - - Franja de amoblamiento - - - Borde de Acéden - - - Borde de Antejardín	

Gráfico 209 – Trazado vial para el Plan Especial de Manejo y Protección

9.5.2.4. NIVELES Y TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDA

Los niveles de intervención para el área afectada y zona de influencia se establecen en las Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución 2953 de 2018, ambas del Ministerio de Cultura, y conforme lo definido en el Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en Decreto Único Nacional 1080 de 2015.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.4.1.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015, modificado y sustituido por el artículo 15 del Decreto Nacional 2358 de 2019, establece los denominados niveles permitidos de intervención, que corresponden a las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia, al tiempo que definen los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención.

Los niveles permitidos de intervención, los tipos de obras permitidas y las instancias de aprobación correspondientes, se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 395. Niveles de intervención permitidos en el -PEMP- Hospital San Vicente

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS -PEMP- GRUPO URBANO	INSTANCIA COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓNES
Nivel 1	CONSERVACIÓN INTEGRAL	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.	Grupo urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento. intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.	La competencia para autorizar las intervenciones en los BIC del ámbito Municipal hoy Distrital, los inmuebles ubicados en las zonas de influencia y áreas afectadas definidas para el -PEMP- del Barrio Prado, le corresponde a la Agencia Para la Gestión, el Paisaje, y las Alianzas Público – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio interadministrativo que se celebre con el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.
Nivel 2	CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA	Edificaciones con características arquitectónicas tradicionales y tipológicas, representativas del desarrollo y la historia de la ciudad. Conservadas y alteradas (restituciones).	Urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o	Para las intervenciones que se pretendan realizar en los BIC-Nacionales, los inmuebles ubicados en las Zonas de Influencia y áreas afectadas del mismo ámbito, la competencia le



NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS -PEMP- GRUPO URBANO	INSTANCIA COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓNES
		Incluye las edificaciones declaradas del ámbito Municipal.	subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.	corresponde al Ministerio de Cultura, como autoridad competente para conocer de este tipo de asunto.
Nivel 3	CONSERVACIÓN CONTEXTUAL	Edificación sin valores particulares representativos, pero con valor de compatibilidad con el contexto para mantener las condiciones del perfil urbano donde se encuentra.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva.	
Nivel 4	INMUEBLES SIN VALORES PATRIMONIALES	Predios sin valor, no edificados, Lotes.	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.	

9.5.2.5. CONCLUSIONES PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA

Las anteriores normas urbanísticas son propuesta desde el Distrito para la aplicación normativa de estos sectores, en caso de no contar con normas desde el Ministerio de Cultura, e todo caso las normas urbanísticas aplicables para los inmuebles que hacen parte de la delimitación de este sector con tratamiento de conservación patrimonial, son definidas por el Ministerio de Cultura, como autoridad competente para regular los Bienes de Interés Cultural-BIC-, tanto en sus áreas afectadas como en sus zonas de influencia.

9.5.3. PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- DEL CENTRO TRADICIONAL

Según lo definido por el POT para el subsistema de Patrimonio Cultural inmueble de la ciudad, es necesario efectuar un Plan Especial de Manejo y Protección –en adelante PEMP- para cada uno de los sectores cuyo tratamiento de conservación sea C1 y C3. No obstante, al iniciar los estudios de análisis y diagnóstico de los sitios y/o inmuebles patrimoniales, se encontró que cada uno de ellos cuenta con características muy



diversas en tanto espacialidad, tipología y significación cultural actual. Sin embargo, el hecho de que históricamente han compartido un mismo territorio, el Centro tradicional, y que paulatinamente éste se ha estado transformando por las constantes dinámicas de crecimiento y renovación, han ocasionado una desintegración del conjunto patrimonial tradicional del centro dejando tan sólo algunos inmuebles aislados con un gran valor cultural para la ciudad y que aun guardan parte de la memoria de su implantación y el desarrollo de su crecimiento urbano.

Es por ello, que se optó por agrupar en un solo sector, las “bolsas” o conjuntos patrimoniales que surgen de la delimitación de las zonas de influencia de los BIC Nacionales definidas por el Ministerio de Cultura mediante Resolución 2236 de 2008 con el fin de preservar las huellas arquitectónicas que permanecen en el Centro de Medellín, que por sus condiciones particulares se denominó sector de conservación No.2.

Así mismo, se conceptuó sobre el Barrio Prado, denominado sector de conservación No.1, como un fragmento homogéneo desarrollado en una etapa posterior del crecimiento de la ciudad pero que sin duda guarda la imagen tanto urbana como arquitectónica, en cada una de sus piezas individuales declaradas como BIC Municipales, que conforman un paisaje urbano que al unirse con el Centro Tradicional evidencian la necesidad de articulación para lograr su preservación y conservación en el tiempo.

Es así como se determina formular un único PEMP en el que se vuelvan a congregarse en una misma zona, todas las huellas urbanas y arquitectónicas que componen el Centro Tradicional y que otrora constituían una unidad que definían el núcleo fundacional de la ciudad, además de otorgarle una nueva significación cultural, revitalizando su patrimonio y definiendo unas condiciones de manejo particulares para cada uno de los sectores, que por contar con un ámbito diferente de declaratoria (Nacional y Municipal) requieren particularizarse para lograr la articulación de dicho patrimonio con las dinámicas actuales que trae la transformación de los grandes centros urbanos.

9.5.3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEFINIDA COMO EL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL

El Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- del Centro Tradicional, obedece al Sector de conservación No. 1, correspondiente al polígono de conservación Z3_C1_1, Barrio Prado y al 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 de la ciudad de Medellín.

La delimitación de este PEMP, enmarcado dentro del territorio de la subzona Centro Tradicional, se establece a partir de dos sectores, definidos 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.

Es así, que 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 de Interés Cultural Nacional –BICN- (Z3_C3) definidos por el POT:

Sector de conservación No.2_PEMP: Conjuntos Patrimoniales del Centro, 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:



Tabla 396. Conjuntos patrimoniales del Sector de Conservación No. 2.

POLIGONO	NOMBRE	BIEN DE INTERES CULTURAL NACIONAL - BICN
Z3-C3_7	Parque de Bolívar	Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana
	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		
Estación Medellín - Cisneros		
Z3-C3_10	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	Conjunto Casa Zea
Z3-C3_11	Palacio de Bellas Artes	Palacio de Bellas Artes
Z3-C3_12	Conjunto Claustro San Ignacio	Iglesia de San Ignacio
		Claustro
		Paraninfo Universidad de Antioquia
		Parque San Ignacio

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

Además de 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.

▪ **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: Comprende las siguientes 62 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, 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 Calibío.

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 Cúcuta 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, 1016006000, 1015016000, 1019024000, 1019025000, 1019026000, 1019027000; 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.

9.5.3.2. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL

La zona de influencia corresponde a la zona perimetral del área afectada determinada en el segmento anterior comprendida así:

- **SECTOR DE CONSERVACIÓN NO. 1: Z3_C1_1_BARRIO 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 Martín 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.

▪ **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:

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.

Z3_C3_8: Comprende 9 manzanas: 10007014000; 10007016000; 10007017000; 10007018000; 10007022000; 10007040000; 10019064000, 10019066000, 10019067000; 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.

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.

Z3_C3_12: Comprende 6 manzanas: 1019001000, 1019002000, 1016006000, 1019024000, 1019026000, 1019027000; 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:

Av. La Playa: predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre la carrera 40 hasta calle 50 Palace.

Calle 51. Boyacá: predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre carrera 53 Cundinamarca hasta carrera 55 Tenerife.

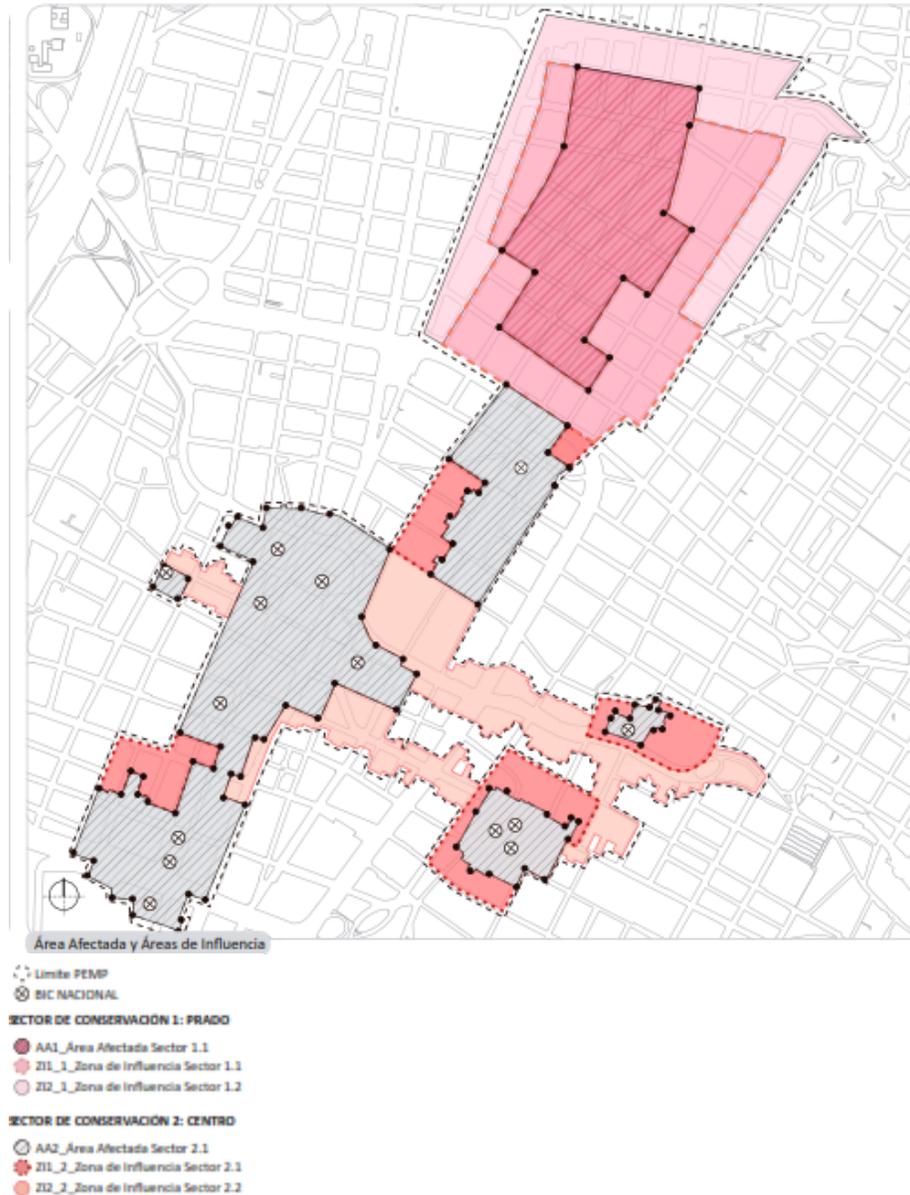
Calle 49 Ayacucho: predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre carrera 42 Córdoba hasta carrera 50 Palace.

Carrera 42 Córdoba: predios que dan frente a los dos costados de la vía, comprendidos entre calle 52 a calle 49 Ayacucho.

Esta delimitación se encuentra consignada en los planos PEMP_MRC_F_01_Delimitación y PEMP_MRC_F_02_Areas afectadas, que hacen parte integral del presente documento, así como en la Ficha normativa FNG_PEMP_1_Delimitación.



Gráfico 210 – Delimitación general PEMP.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2015.

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

Nivel 1. Conservación Integral: 31 predios
Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 130 predios
Nivel 3. Conservación Contextual: 76 predios

Zona de Influencia 2.1

Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 26 predios
Nivel 3. Conservación Contextual: 17 predios



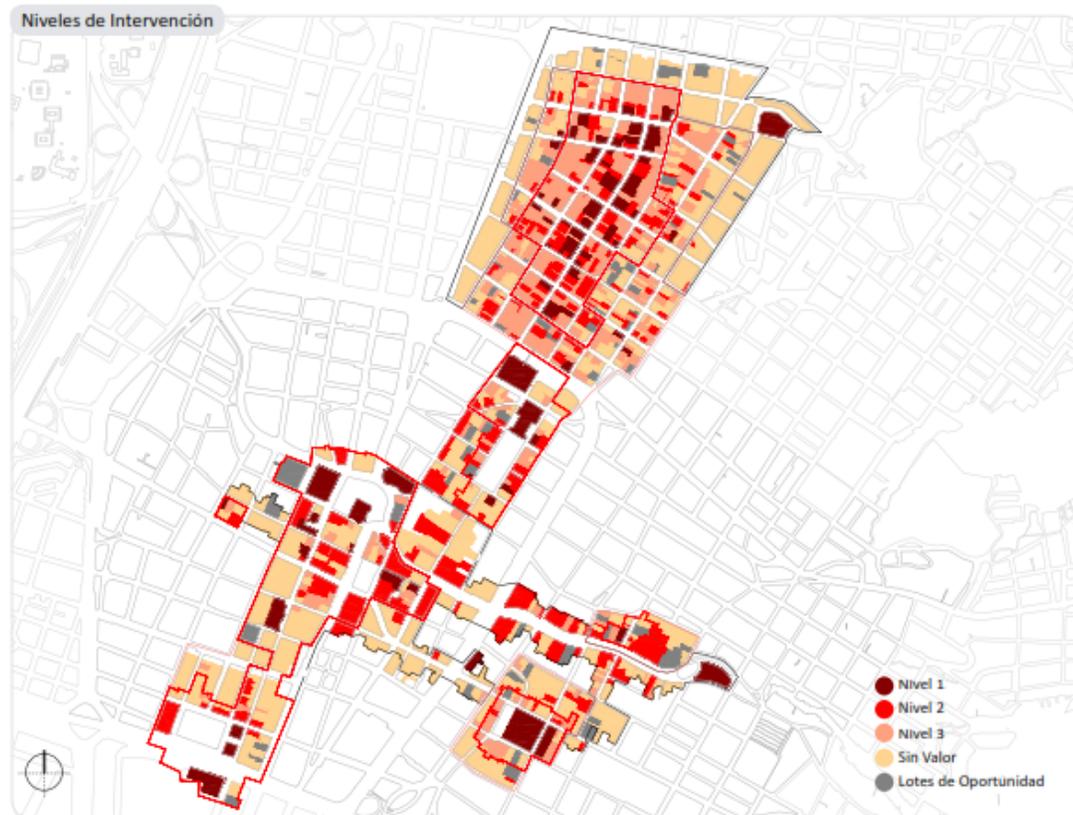
Zona de Influencia 2.2

Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 31 predios

Nivel 3. Conservación Contextual: 12 predios

Esta clasificación de los niveles permitidos de intervención se encuentra consignada en el plano PEMP_MRC_F_03_Niveles de intervención que hace parte integral del presente documento, así como en la Ficha normativa FNG_PEMP_3_Niveles de intervención.

Gráfico 211 – Niveles permitidos de intervención.



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

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 permitidas y las instancias de aprobación correspondientes, se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 397. Niveles de intervención permitidos



NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS -PEMP-GRUPO URBANO	INSTANCIA COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓNES
Nivel 1	CONSERVACIÓN INTEGRAL	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.	Grupo urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento. intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.	La competencia para autorizar las intervenciones en los BIC del ámbito Municipal hoy Distrital, los inmuebles ubicados en las zonas de influencia y áreas afectadas definidas para el -PEMP- del Barrio Prado, le corresponde a la Agencia Para la Gestión, el Paisaje, y las Alianzas Publico – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio interadministrativo que se celebre con el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.
Nivel 2	CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA	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.	Urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.	Para las intervenciones que se pretendan realizar en los BIC-Nacionales, los inmuebles ubicados en las Zonas de Influencia y áreas afectadas del mismo ámbito, la competencia le corresponde al Ministerio de Cultura, como autoridad competente para conocer de este tipo de asunto.
Nivel 3	CONSERVACIÓN CONTEXTUAL	Edificación sin valores particulares representativos, pero con valor de compatibilidad con el contexto para mantener las condiciones del perfil urbano donde se encuentra.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva.	



NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS -PEMP- GRUPO URBANO	INSTANCIA COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓNES
Nivel 4	INMUEBLES SIN VALORES PATRIMONIALES	Predios sin valor, no edificados, Lotes.	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.	

En caso de que se presenten interpretaciones sobre los niveles de intervención permitidos que se presentan en esta tabla, se deberán acoger las disposiciones sobre este asunto que se encuentran contenidas en el Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en el Decreto Único Nacional 1080 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

9.5.3.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICABILIDAD

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, están dadas según el nivel permitido de intervención, así:

- Para los inmuebles de conservación Integral declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional -BIC-N-, rigen las normas y parámetros definidos o que defina en el futuro el Ministerio de Cultura.
- Para los inmuebles de conservación Integral declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal, -BIC-M-, 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.\

Las fichas normativas para los Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal BIC-M, se aplicarán hasta tanto sean revisadas, ajustadas e adoptadas en la revisión y ajuste del PEMP. En todo caso, deberá realizarse la consulta Departamento Administrativo de Planeación, en asuntos de inconsistencias, vacío o contradicción normativa, en aplicación de la facultad de interpretación dispuesta en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Las fichas normativas para los Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional BIC-N, se aplicarán hasta tanto sean adoptados los respectivos PEMP. En todo caso, deberá realizarse la consulta al Departamento Administrativo de Planeación, en asuntos de inconsistencias, vacío o contradicción normativa, en aplicación de la facultad de interpretación dispuesta en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y al Ministerio de Cultura como autoridad competente.

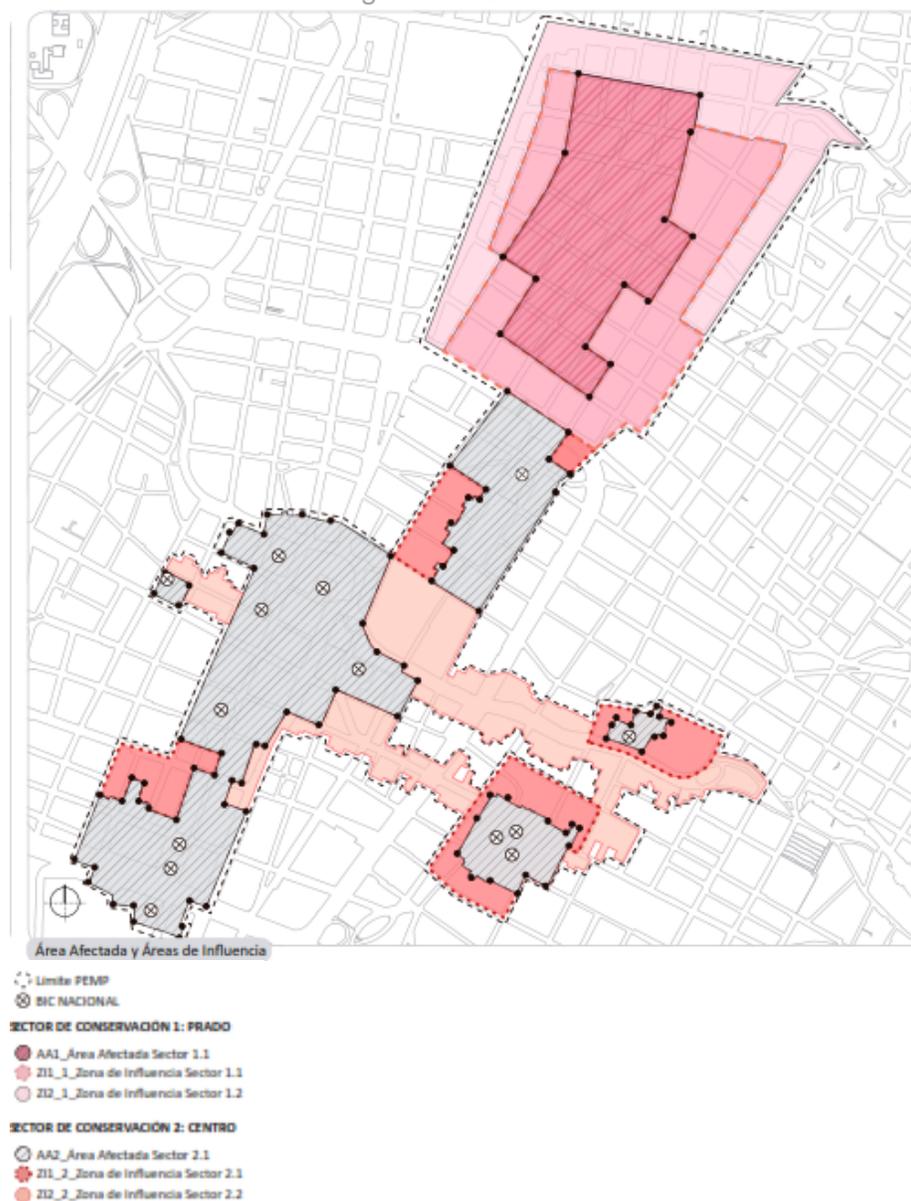
9.5.4. PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN –PEMP- DEL BARRIO PRADO

Para el Sector con tratamiento de Conservación 1 Barrio Prado Z3_C1_1, se adoptó el PEMP, tanto para los BIC-M, como para sus áreas afectadas y sus zonas de Influencia.



El Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– comprende el polígono de conservación Z3_C1_1, Barrio Prado, conforme al polígono de tratamiento definido en el Acuerdo 48 de 2014, el cual agrupa los diferentes Bienes de Interés Cultural del Nivel Municipal 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

Gráfico 212 – Delimitación general PEMP.



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



▪ SECTOR DE CONSERVACIÓN NO. 1: Z3_C1_1_BARRIO PRADO

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 Manizales 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 Manizales.

Zona de Influencia 1.1: Comprende las siguientes 25 manzanas: 1001001000, 1001002000, 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 Martín 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 Martín 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.

9.5.4.1. DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL SECTOR DE CONSERVACION No. 1 POLIGONO Z3_C1_1 – AREA AFECTADA BARRIO PRADO

La delimitación y conformación del área afectada para este sector es la siguiente:

Al costado norte por la calle 67 Manizales 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 Manizales.

9.5.4.2. CONFORMACION Y DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL SECTOR DE CONSERVACION NO. 1 POLIGONO Z3_C1_1 - PEMP DEL BARRIO PRADO

La conformación y delimitación de La zona de influencia para el sector de conservación No. 1 PEMP Barrio Prado, corresponde a la zona perimetral afectada delimitada así: 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 Martín 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.

9.5.4.3. OBJETIVOS DEL PEMP DEL BARRIO PRADO

▪ 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 socioculturales.

▪ OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PEMP

- Articular el subsistema de patrimonio cultural inmueble del centro tradicional a través del manejo integrado de sus componentes al sistema público y colectivo de la ciudad.
- Formular acciones para fortalecer el Centro Tradicional como parte estructurante de la ciudad.
- Recuperar el patrimonio cultural del Centro Tradicional a través de estrategias de manejo y gestión que integren los conjuntos patrimoniales y no sólo desde la protección puntual de inmuebles.
- Definir las condiciones normativas para el manejo del Patrimonio urbano e inmueble localizado en las áreas de conservación del Centro tradicional de Medellín.
- 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, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.
- 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.

9.5.4.4. DIRECTRICES DEL PEMP DEL BARRIO PRADO

El PEMP del Centro Tradicional de Medellín se enmarca en las estrategias que se establecen desde el Plan de Ordenamiento –POT- para el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble de la ciudad, 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 subzona del Centro Tradicional. Para ello, se establecen las siguientes directrices:

- **Mejoramiento urbano:** Planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la reconfiguración del sistema de movilidad, la recuperación del espacio público de esparcimiento y encuentro, 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.

- **Mejoramiento ambiental:** Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en los sectores de interés patrimonial, a fin de garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.
- **Resignificación del centro de la ciudad:** Planificar medidas y acciones para la inclusión de nuevos usos y actividades que permitan rehabitar, 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.
- **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.
- **Valoración de nuevos Bienes de Interés Cultural –BIC- para conformar el subsistema de Patrimonio Cultural de la 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.
- **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, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas como el ente gestor y en asociación con el Departamento Administrativo de Planeación, como el ente planificador.
- **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 y estímulos financieros, que permitan la activación económica de los sectores y por ende se garantice la conservación del patrimonio.

9.5.4.5. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PEMP DEL BARRIO PRADO

Para cumplir con este objetivo, el plan define tres líneas estratégicas principalmente:

- **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 rehabitar y darle una nueva vida a estas estructuras como piezas de ciudad para que se articulen a las dinámicas propias que trae su transformación.
- **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.
- **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.

9.5.4.6. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN

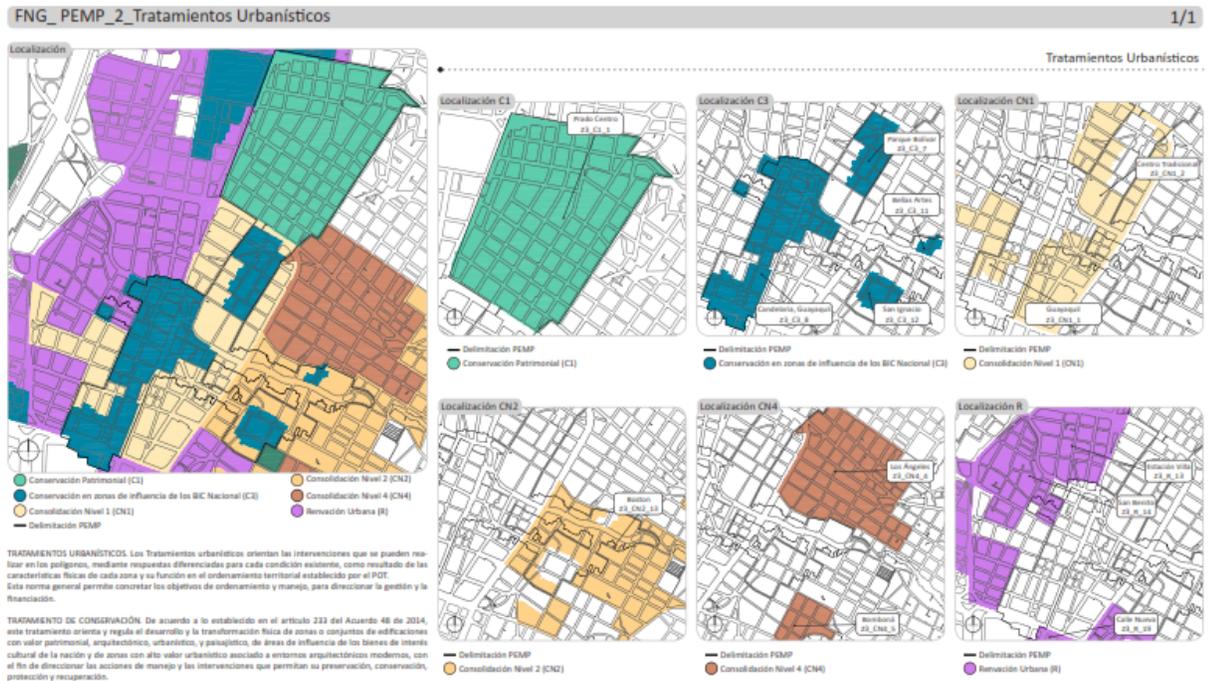
Los Tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en los polígonos, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de las características físicas de cada zona y su función en el ordenamiento territorial establecido por el POT.

Esta norma general permite concretar los objetivos de ordenamiento y manejo, para direccionar la gestión y la financiación.

Tratamiento de conservación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014, este tratamiento orienta y regula el desarrollo y la transformación física de zonas o conjuntos de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico, de áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación y de zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, con el fin de direccionar las acciones de manejo y las intervenciones que permitan su preservación, conservación, protección y recuperación.

Gráfico 213 – Tratamientos urbanísticos generales.



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

Esta delimitación se encuentra consignada en la Ficha normativa FNG_PEMP_2_Tratamientos urbanísticos.



9.5.4.7. NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.4.1.2.4. del Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en el Decreto Único Nacional 1080 de 2015, los niveles permitidos de intervención son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia. Define los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención.

Sector de conservación No. 1: Z3_C1_1_Barrio Prado:

Área afectada 1.1

Nivel 1. Conservación Integral: 56 predios

Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 108 predios

Nivel 3. Conservación Contextual: 276 predios

Zona de Influencia 1.1

Nivel 1. Conservación Integral: 13 predios

Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 59 predios

Nivel 3. Conservación Contextual: 232 predios

9.5.4.8. INTERVENCIONES PERMITIDAS EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

Las intervenciones que se pretendan desarrollar en el área afectada y zonas de influencia se regirán por lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el numeral 2 del artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 y del Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en el Decreto Único Nacional 1080 de 2015.

Los niveles permitidos de intervención, los tipos de obras permitidas y las instancias de aprobación correspondientes, se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 398. Niveles permitidos de intervención.

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN	VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS	INSTANCIA COMPETENTE
N.1 CONSERVACIÓN INTEGRAL	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 CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA	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 CONSERVACIÓN CONTEXTUAL	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.	

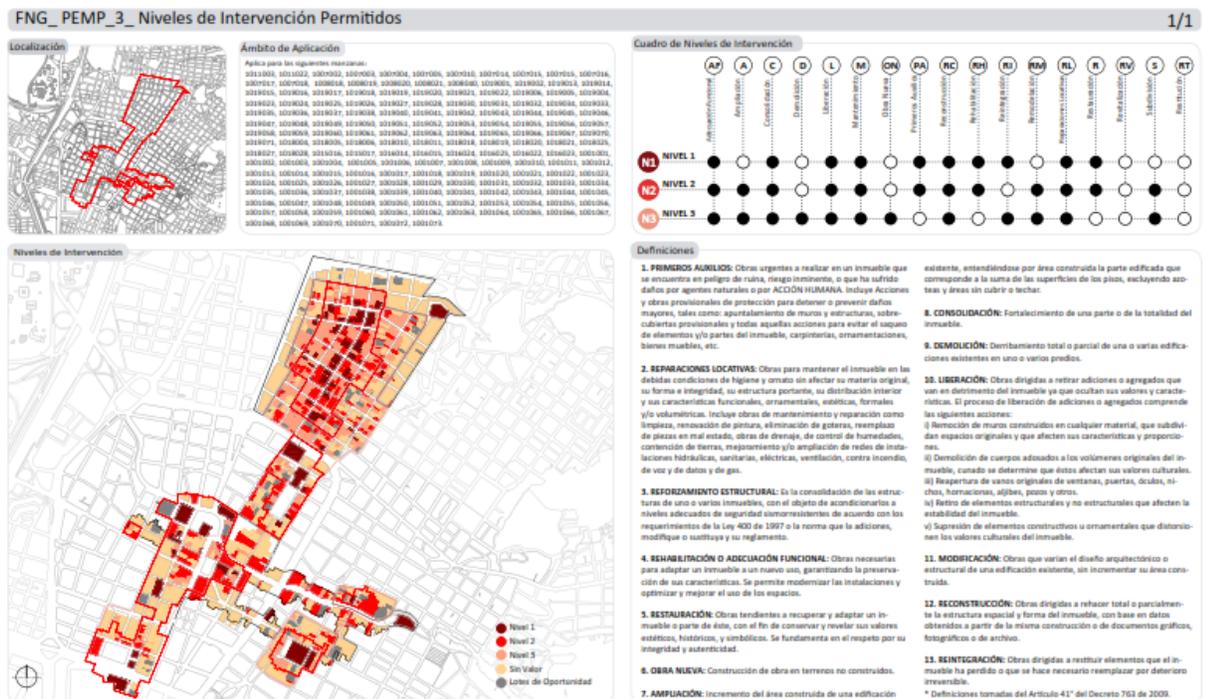


SIN VALOR	Predios sin valor, no edificados, Lotes.	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.
-----------	--	---

Nota: 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 o en el artículo 142 del Acuerdo 048 de 2014 del POT, y también hacer parte constitutiva del presente macroproyecto en la ficha normativa FNG_PEMP_3_Niveles de intervención.

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

Gráfico 214 – Ficha de niveles permitidos de intervención.



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

Tabla 399. Inmuebles de Conservación Integral: Nivel 1 de intervención BIC Nacionales.

NOMBRE	CBML	DIRECCIÓN
Catedral Metropolitana	10180190001	Carrera 48 # 56 - 81
Palacio Municipal - Museo de Antioquia	10190580001	Carrera 52 # 52 - 43
Palacio Rafael Uribe Uribe	10190600001	Carrera 51 # 52 - 01
Templo de la Veracruz	10190570001	Calle 51 # 52 - 18
Templo de Nuestra Señora de la Candelaria	10190410008	Calle 51 # 49 - 51
Casa Natal Francisco Antonio Zea	10060180005	Calle 51 # 54 - 63
Edificio Carré	10070030001	Calle 44 B # 52 - 34
Edificio Vásquez	10070100001	Carrera 52 # 44 A - 17
Estación Cisneros- Medellín	10110030005	Carrera 52 # 43 - 31
Templo de San Ignacio	10190250004	Carrera 44 # 48 - 28



Claustro de San Ignacio	10190250006	Carrera 44 # 48 – 18
Edificio San Ignacio (Parainfo UdeA)	10190250005	Carrera 44 # 48 – 58
Plazuela de San Ignacio	10190250003	Carrera 44 entre calle 48 y 49
Palacio de Bellas Artes	10160240001	Carrera 42 # 52 - 33

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

Tabla 400. Inmuebles de Conservación Integral: Nivel 1 de intervención BIC Municipales.

NOMBRE	CBML	DIRECCIÓN
Edificación Barrio Prado	10010090018	CR 050 059 071
Edificación Barrio Prado	10010100006	CR 050 059 006
Edificación Barrio Prado	10010100007	CR 050 059 022
Edificación Barrio Prado	10010100008	CR 050 059 032
Edificación Barrio Prado	10010100018	CR 049 059 043
Edificación Barrio Prado	10010170008	CR 050 060 044
Edificación Barrio Prado	10010170009	CR 050 060 062
Edificación Barrio Prado	10010220013	CR 050 C 061 080
Edificación Barrio Prado	10010220024	CR 050 A 061 063
Edificación Barrio Prado	10010230001	CR 050 061 007
Edificación Barrio Prado	10010230003	CL 061 050 026
Edificación Barrio Prado	10010230004	CL 061 050 034
Edificación Barrio Prado	10010230007	CL 061 050 078
Edificación Barrio Prado	10010230015	CL 062 050 063
Edificación Barrio Prado	10010230017	CR 050 061 085
Edificación Barrio Prado	10010230019	CR 050 061 043
Edificación Barrio Prado	10010230020	CR 050 061 027
Edificación Barrio Prado	10010230021	CR 050 061 019
Edificación Barrio Prado	10010240009	CR 050 061 006
Edificación Barrio Prado	10010240012	CR 050 061 034
Edificación Barrio Prado	10010310001	CR 049 062 001
Edificación Barrio Prado	10010310003	CL 062 049 030
Edificación Barrio Prado	10010320001	CR 050 062 005
Edificación Barrio Prado	10010320015	CR 050 062 063
Edificación Barrio Prado	10010320016	CR 050 062 045
Edificación Barrio Prado	10010330002	CL 062 050 A 028
Edificación Barrio Prado	10010330006	CR 050 C 062 006
Edificación Barrio Prado	10010360022	CR 050 A 063 111
Edificación Barrio Prado	10010360023	CR 050 A 063 079
Edificación Barrio Prado	10010370011	CR 050 A 063 096
Edificación Barrio Prado	10010370013	CL 064 050 067
Edificación Barrio Prado	10010370019	CR 050 063 059
Edificación Barrio Prado	10010370020	CR 050 063 029
Edificación Barrio Prado	10010380001	CL 063 049 008
Edificación Barrio Prado	10010380003	CL 063 049 032
Edificación Barrio Prado	10010380006	CR 050 063 070
Edificación Barrio Prado	10010380007	CR 050 063 078
Edificación Barrio Prado	10010380008	CR 050 063 096
Edificación Barrio Prado	10010380011	CR 050 063 162
Edificación Barrio Prado	10010460004	CL 064 049 028
Edificación Barrio Prado	10010460005	CR 050 064 026
Edificación Barrio Prado	10010460006	CR 050 064 038
Edificación Barrio Prado	10010460007	CR 050 064 044
Edificación Barrio Prado	10010460008	CR 050 064 066
Edificación Barrio Prado	10010470004	CR 050 A 064 012
Edificación Barrio Prado	10010470008	CR 050 064 067
Edificación Barrio Prado	10010470009	CR 050 064 045
Edificación Barrio Prado	10010470011	CR 050 064 031
Edificación Barrio Prado	10010480001	CR 050 A 064 009
Edificación Barrio Prado	10010480008	CR 050 C 064 018
Edificación Barrio Prado	10010480011	CL 065 050 A 085
Edificación Barrio Prado	10010550003	CL 065 050 050
Edificación Barrio Prado	10010560001	CL 065 049 004
Edificación Barrio Prado	10010560002	CL 065 049 020
Edificación Barrio Prado	10010560023	CR 049 065 027
Edificación Barrio Prado	10010020001	CR 048 058 011
Edificación Barrio Prado	10010120009	CL 060 047 015



Edificación Barrio Prado	10010120010	CR 047 059 075
Edificación Barrio Prado	10010130006	CR 047 059 042
Edificación Barrio Prado	10010340024	CL 064 050 C 009
Edificación Barrio Prado	10010400006	CL 063 047 042
Edificación Barrio Prado	10010490001	CR 050 C 064 005
Edificación Centro	10150160003	CL 048 042 A 038
Teatro Lido	10180040002	CR 048 054 020
Parque Bolívar	10180050001	Parque Bolívar
Casa Restaurante La Estancia	10180060001	CR 049 054 003
Casa Sede Banco Ganadero	10180180002	CL 056 047 032
Parque	10180180008	Parque
Parque	10180210001	Parque
Centro Comercial Villanueva	10180250001	CL 049 057 051
Casa Sede Bancolombia	10190710009	CL 054 047 049
Palacio Nacional	10190190001	CL 048 052 030
Edificio Suramericana de Seguros/Sudameris	10190380018	CR 052 050 037
Parque de Berrío	10190400001	Parque de Berrío
Edificio San Fernando	10190410011	CR 049 050 041
Edificio Henry	10190550001	CR 051 051 025
Edificio Colseguros	10190560001	CL 051 A 052 022
Plazuela Veracruz	10190570009	Plazuela de la Veracruz
Plazuela Veracruz	10190570010	Plazuela de la Veracruz
Hotel Nutibara	10190630001	CL 052 A 050 046
Parque de las Luces	10070040013	Parque de las Luces

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

Tabla 401. Inmuebles Nivel 2 de intervención: Conservación arquitectónica BIC Municipales.

NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090001	CR 050 059 013
Edificación Barrio Prado	10010090008	CR 050 A 059 030
Edificación Barrio Prado	10010090019	CR 050 059 059
Edificación Barrio Prado	10010090021	CR 050 059 027
Edificación Barrio Prado	10010100005	CL 059 049 042
Edificación Barrio Prado	10010100012	CR 050 059 072
Edificación Barrio Prado	10010100016	CR 049 059 063
Edificación Barrio Prado	10010110004	CR 049 059 038
Edificación Barrio Prado	10010110005	CR 049 059 052
Edificación Barrio Prado	10010110006	CR 049 059 058
Edificación Barrio Prado	10010110007	CR 049 059 070
Edificación Barrio Prado	10010110008	CR 048 059 073
Edificación Barrio Prado	10010170006	CR 050 060 022
Edificación Barrio Prado	10010170007	CR 050 060 034
Edificación Barrio Prado	10010170013	CR 049 060 061
Edificación Barrio Prado	10010170014	CR 049 060 057
Edificación Barrio Prado	10010170015	CR 049 060 053
Edificación Barrio Prado	10010170016	CR 049 060 045
Edificación Barrio Prado	10010170017	CR 049 060 037
Edificación Barrio Prado	10010170018	CR 049 060 029
Edificación Barrio Prado	10010170019	CR 049 060 021



Edificación Barrio Prado	10010170020	CL 060 049 074
Edificación Barrio Prado	10010170021	CR 050 060 006
Edificación Barrio Prado	10010180001	CR 050 060 009
Edificación Barrio Prado	10010180002	CL 060 050 016
Edificación Barrio Prado	10010180003	CL 060 050 024
Edificación Barrio Prado	10010180013	CR 050 060 043
Edificación Barrio Prado	10010180014	CR 050 060 039
Edificación Barrio Prado	10010220003	CL 061 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010220005	CR 050 C 061 002
Edificación Barrio Prado	10010220007	CR 050 C 061 022
Edificación Barrio Prado	10010220008	CR 050 C 061 036
Edificación Barrio Prado	10010220020	CR 050 A 061 033
Edificación Barrio Prado	10010220021	CR 050 A 061 023
Edificación Barrio Prado	10010230002	CL 061 050 016
Edificación Barrio Prado	10010230005	CL 061 050 046
Edificación Barrio Prado	10010230006	CL 061 050 056
Edificación Barrio Prado	10010230008	CR 050 A 061 016
Edificación Barrio Prado	10010230011	CR 050 A 061 040
Edificación Barrio Prado	10010230013	CR 050 A 061 060
Edificación Barrio Prado	10010230014	CR 050 A 061 070
Edificación Barrio Prado	10010240004	CL 061 049 030
Edificación Barrio Prado	10010240008	CL 061 049 058
Edificación Barrio Prado	10010240010	CR 050 061 012
Edificación Barrio Prado	10010240011	CR 050 061 024
Edificación Barrio Prado	10010240013	CR 050 061 048
Edificación Barrio Prado	10010240017	CL 062 049 057
Edificación Barrio Prado	10010240022	CL 062 049 005
Edificación Barrio Prado	10010300005	CR 049 062 020
Edificación Barrio Prado	10010300006	CR 049 062 026
Edificación Barrio Prado	10010300007	CR 049 062 042
Edificación Barrio Prado	10010300008	CR 049 062 050
Edificación Barrio Prado	10010300010	CL 063 048 035
Edificación Barrio Prado	10010310002	CL 062 049 016
Edificación Barrio Prado	10010310008	CR 050 062 020
Edificación Barrio Prado	10010310009	CR 050 062 024
Edificación Barrio Prado	10010310011	CR 050 062 046
Edificación Barrio Prado	10010310012	CR 050 062 058
Edificación Barrio Prado	10010310013	CR 050 062 064
Edificación Barrio Prado	10010310023	CR 049 062 029
Edificación Barrio Prado	10010320002	CL 062 050 034
Edificación Barrio Prado	10010320003	CL 062 050 044
Edificación Barrio Prado	10010320012	CL 063 050 061



Edificación Barrio Prado	10010330013	CR 050 C 062 056
Edificación Barrio Prado	10010330022	CL 063 050 A 005
Edificación Barrio Prado	10010360001	CR 050 A 063 003
Edificación Barrio Prado	10010360002	CL 063 050 A 028
Edificación Barrio Prado	10010370001	CR 050 063 003
Edificación Barrio Prado	10010370004	CL 063 050 062
Edificación Barrio Prado	10010370007	CR 050 A 063 034
Edificación Barrio Prado	10010370008	CR 050 A 063 056
Edificación Barrio Prado	10010370010	CR 050 A 063 080
Edificación Barrio Prado	10010370012	CR 050 A 063 100
Edificación Barrio Prado	10010370015	CL 064 050 017
Edificación Barrio Prado	10010370018	CR 050 063 081
Edificación Barrio Prado	10010370021	CR 050 063 019
Edificación Barrio Prado	10010380002	CL 063 049 024
Edificación Barrio Prado	10010380009	CR 050 063 116
Edificación Barrio Prado	10010380010	CR 050 063 136
Edificación Barrio Prado	10010390003	CL 063 048 020
Edificación Barrio Prado	10010390005	CR 049 063 010
Edificación Barrio Prado	10010390006	CR 049 063 022
Edificación Barrio Prado	10010390016	CL 063 A 048 001
Edificación Barrio Prado	10010390017	CR 048 063 061
Edificación Barrio Prado	10010390020	CR 048 063 031
Edificación Barrio Prado	10010390021	CR 048 063 021
Edificación Barrio Prado	10010470001	CR 050 064 015
Edificación Barrio Prado	10010470002	CL 064 050 030
Edificación Barrio Prado	10010470005	CR 050 A 064 024
Edificación Barrio Prado	10010480003	CL 064 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010480012	CL 065 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010480013	CL 065 050 A 061
Edificación Barrio Prado	10010480014	CL 065 050 A 049
Edificación Barrio Prado	10010480015	CL 065 050 A 041
Edificación Barrio Prado	10010530001	CL 065 050 B 002
Edificación Barrio Prado	10010530011	CR 050 C 065 058
Edificación Barrio Prado	10010540001	CR 050 A 065 001
Edificación Barrio Prado	10010540002	CL 065 050 A 010
Edificación Barrio Prado	10010540003	CL 065 050 A 016
Edificación Barrio Prado	10010540005	CL 065 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010540006	CR 050 B 065 020
Edificación Barrio Prado	10010540024	CR 050 A 065 037
Edificación Barrio Prado	10010540025	CR 050 A 065 033
Edificación Barrio Prado	10010540026	CR 050 A 065 021
Edificación Barrio Prado	10010550001	CR 050 065 007



Edificación Barrio Prado	10010550004	CR 050 A 065 022
Edificación Barrio Prado	10010550022	CR 050 065 035
Edificación Barrio Prado	10010560004	CL 065 049 038
Edificación Barrio Prado	10010020003	CR 049 058 016
Edificación Barrio Prado	10010020005	CR 049 058 032
Edificación Barrio Prado	10010020012	CR 049 058 076
Edificación Barrio Prado	10010020014	CR 048 058 075
Edificación Barrio Prado	10010030010	CR 050 058 049
Edificación Barrio Prado	10010030018	CL 059 049 013
Edificación Barrio Prado	10010040001	CR 050 058 007
Edificación Barrio Prado	10010040012	CR 050 A 058 088
Edificación Barrio Prado	10010040013	CL 059 050 039
Edificación Barrio Prado	10010050001	CR 050 A 058 005
Edificación Barrio Prado	10010050002	CL 058 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010050019	CR 050 A 058 079
Edificación Barrio Prado	10010050022	CR 050 A 058 047
Edificación Barrio Prado	10010050023	CR 050 A 058 037
Edificación Barrio Prado	10010050024	CR 050 A 058 027
Edificación Barrio Prado	10010080007	CL 059 050 A 074
Edificación Barrio Prado	10010080008	CR 050 C 059 032
Edificación Barrio Prado	10010140002	CL 060 046 016
Edificación Barrio Prado	10010140004	CR 047 060 010
Edificación Barrio Prado	10010140013	CR 046 060 055
Edificación Barrio Prado	10010140014	CR 046 060 043
Edificación Barrio Prado	10010150002	CL 060 047 014
Edificación Barrio Prado	10010150004	CR 048 060 024
Edificación Barrio Prado	10010150017	CR 047 060 045
Edificación Barrio Prado	10010160004	CR 049 060 014
Edificación Barrio Prado	10010160018	CR 048 060 025
Edificación Barrio Prado	10010160020	CR 049 060 006
Edificación Barrio Prado	10010190006	CL 060 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010190013	CL 061 050 A 059
Edificación Barrio Prado	10010210001	CL 061 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010250001	CR 048 061 001
Edificación Barrio Prado	10010260009	CR 048 061 078
Edificación Barrio Prado	10010260014	CR 047 061 047
Edificación Barrio Prado	10010260015	CR 047 061 037
Edificación Barrio Prado	10010270001	no registra direccion
Edificación Barrio Prado	10010270008	CR 047 061 058
Edificación Barrio Prado	10010340001	CL 062 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010400007	CL 063 047 060
Edificación Barrio Prado	10010400013	CR 048 063 074



Edificación Barrio Prado	10010440014	CR 048 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450001	CR 048 063 A 003
Edificación Barrio Prado	10010450002	CL 063 A 048 012
Edificación Barrio Prado	10010450003	CL 063 A 048 016
Edificación Barrio Prado	10010450005	CL 063 A 048 034
Edificación Barrio Prado	10010450009	CR 049 063 A 018
Edificación Barrio Prado	10010450010	CR 049 063 A 024
Edificación Barrio Prado	10010450015	CR 049 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450040	CR 048 063 A 115
Edificación Barrio Prado	10010450045	CR 048 063 A 065
Edificación Barrio Prado	10010490013	CL 065 050 C 057
Edificación Barrio Prado	10010520004	CL 065 050 C 028
Edificación Barrio Prado	10010520007	CL 065 050 C 048
Edificación Barrio Prado	10010580010	CL 065 048 094
Edificación Barrio Prado	10010580011	CL 065 048 098
Edificación Barrio Prado	10010580012	CR 049 065 026
Edificación Barrio Prado	10010590007	CR 048 065 008
Edificación Barrio Prado	10010590008	CR 048 065 012
Edificación Barrio Prado	10010590014	CR 048 065 054
Edificación Barrio Prado	10010590016	CR 048 065 078
Edificación Centro	10160240022	CR 042 052 055
Edificación Centro	10160250008	CL 052 040 156
Edificación Centro	10160250010	CR 042 052 030
Edificación Centro	10060180001	CR 054 050 035
Edificación Centro	10160060003	CL 049 042 020
Edificación Centro	10160060005	CL 049 042 060
Edificación Centro	10160060006	CL 049 042 064
Edificación Centro	10180040003	CR 048 054 042
Edificación Centro	10180040004	CL 055 047 021
Edificación Centro	10180040005	CR 047 054 041
Edificación Centro	10190240015	CR 044 048 067
Edificación Centro	10190240016	CR 044 048 057
Edificación Centro	10190260006	CL 049 043 052
Edificación Centro	10180060014	CR 049 054 047
Edificación Centro	10180100001	CR 049 055 011
Edificación Centro	10180100017	CL 056 049 017
Edificación Centro	10180100018	CR 049 055 037
Edificación Centro	10180180001	CL 056 047 014
Edificación Centro	10180200001	CR 049 056 009
Edificación Centro	10180210006	CL 056 A 049 070
Edificación Centro	10180210007	CL 056 A 049 078
Edificación Centro	10180210008	CL 056 A 049 086



Edificación Centro	10180210009	CL 056 A 049 088
Edificación Centro	10180210010	CL 056 A 049 092
Edificación Centro	10180210011	CL 056 A 049 100
Edificación Centro	10180210014	CL 056 A 049 114
Edificación Centro	10180210015	CL 056 049 088
Edificación Centro	10180210016	CR 050 056 020
Edificación Centro	10190710003	CL 053 047 044
Edificación Centro	10190700001	CL 053 049 002
Edificación Centro	10190350001	CL 050 050 021
Edificación Centro	10190360005	CR 052 049 018
Edificación Centro	10190360006	CR 052 049 032
Edificación Centro	10190360011	CR 051 049 059
Edificación Centro	10190360015	CL 050 051 065
Edificación Centro	10190360019	CL 050 051 029
Edificación Centro	10190380001	CR 052 050 013
Edificación Centro	10190390002	CL 050 051 024
Edificación Centro	10190390003	CL 050 051 066
Edificación Centro	10190390007	CL 051 051 069
Edificación Centro	10190390009	CL 051 051 047
Edificación Centro	10190390010	CL 051 051 021
Edificación Centro	10190390011	CL 051 051 011
Edificación Centro	10190390013	CL 051 051 083
Edificación Centro	10190410001	CR 049 050 001
Edificación Centro	10190410002	CL 050 049 018
Edificación Centro	10190410003	CL 050 049 024
Edificación Centro	10190410004	CL 050 049 026
Edificación Centro	10190410005	CL 050 044 104
Edificación Centro	10190410006	CR 050 050 002
Edificación Centro	10190410007	CR 050 050 040
Edificación Centro	10190420001	CR 049 050 022
Edificación Centro	10190420002	CR 048 050 025
Edificación Centro	10190420003	CR 048 050 053
Edificación Centro	10190420004	CL 051 048 003
Edificación Centro	10190520005	CL 051 049 046
Edificación Centro	10190520006	CL 051 049 060
Edificación Centro	10190520007	CL 051 049 090
Edificación Centro	10190530001	CR 050 051 A 007
Edificación Centro	10190530002	CL 052 050 009
Edificación Centro	10190540001	CL 051 050 010
Edificación Centro	10190550012	CL 052 051 041
Edificación Centro	10190550015	CR 051 051 065
Edificación Centro	10190570002	CL 051 052 064



Edificación Centro	10190570003	CL 051 052 070
Edificación Centro	10190570004	CR 053 051 030
Edificación Centro	10190570005	CR 053 051 040
Edificación Centro	10190570006	CR 053 051 042
Edificación Centro	10190570007	CR 053 051 052
Edificación Centro	10190570008	CR 052 A 051A 029
Edificación Centro	10190570009	CR 052 051 051
Edificación Centro	10190620001	CR 050 052 001
Edificación Centro	10190660001	CL 053 052 016
Edificación Centro	10070020012	CL 045 051 057
Edificación Centro	10070050001	no registra dirección
Edificación Centro	10070140004	CL 045 051 058
Edificación Centro	10070150001	CL 045 052 016
Edificación Centro	10070150002	CL 045 052 020
Edificación Centro	10070150003	CR 052 A 045 002
Edificación Centro	10070150004	CR 052 A 045 008
Edificación Centro	10070150005	CR 052 A 045 010
Edificación Centro	10070150006	CR 052 A 045 018
Edificación Centro	10070150007	CR 052 A 045 024
Edificación Centro	10070150009	CR 052 A 045 044
Edificación Centro	10070150010	CR 052 A 045 068
Edificación Centro	10070150011	CR 052 A 045 084
Edificación Centro	10070150012	CR 052 A 045 102
Edificación Centro	10070150013	CR 052 A 045 122
Edificación Centro	10070150029	CR 052 045 023
Edificación Centro	10070150030	CR 052 045 019
Edificación Centro	10070150031	CR 052 045 011
Edificación Centro	10070150032	CR 052 045 005
Edificación Centro	10070160001	CR 052 A 045 003
Edificación Centro	10070160002	CL 045 052 A 008
Edificación Centro	10070160003	CL 045 052 A 012
Edificación Centro	10070160004	CL 045 052 A 018
Edificación Centro	10070160005	CL 045 052 A 022
Edificación Centro	10070160006	CL 045 052 A 028
Edificación Centro	10070160007	CL 045 052 A 032
Edificación Centro	10070160008	CL 045 052 A 038
Edificación Centro	10070160009	CL 045 052 A 042
Edificación Centro	10070160010	CL 045 052 A 048
Edificación Centro	10070170001	CL 045 053 002
Edificación Centro	10180110001	CR 047 055 015
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078



Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042



Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057

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

9.5.4.9. ÁREAS HOMOGÉNEAS: USOS COMPATIBLES, CONDICIONADOS Y RESTRINGIDOS.

La definición de las zonas homogéneas y los usos compatibles, condicionados y restringidos acoge y homologa la terminología del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes reglas para la aplicación de las tablas para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado, que determinan Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado

Área Homogénea 1: Residencial + Cultural.

Área Homogénea 2: Residencial.

Área Homogénea 3: Vivienda Comercial.

Área Homogénea 4: Servicios.

Área Homogénea 5: Mixto.

Para la aplicación de los usos compatibles principales, condicionados complementarios y usos no compatibles - restringidos, se deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

- Se entiende por usos compatible principal, el uso deseable, que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para la conservación de las características urbanas y arquitectónicas del sector.
- Se entiende por uso condicionado complementario aquellas actividades que no se oponen al principal y concuerda con la potencialidad y características urbanas del sector.
- Se entiende por uso no compatible- restringido, los usos incompatibles con el uso principal del sector, que bajo ninguna circunstancia se podrán localizar en este sector de conservación los nuevos desarrollos inmobiliarios, a excepción de las actividades que de acuerdo a su funcionamiento y actividad, cumplan con las condiciones del Decreto 471 de 2018, para lo cual la autoridad competente para autorizar una intervención que se pretenda realizar en el inmueble, permita o no la instalación de este tipo de actividades.
- Cualquier tipología de uso no relacionada en las tablas, se entenderá en los términos del artículo 255 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, como uso prohibido.



Gráfico 215 – Zonas homogéneas por usos del suelo. Barrio Prado.



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

Tabla 402. Usos compatibles principales para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado.

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, empaclado, envasado y/o consumo de alimentos.



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
	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.

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

Tabla 403. Usos condicionados complementarios para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado.

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.	
SERVICIOS	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.	
COMERCIO	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano, servicios medianos (mall)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licorerías, estancos u otros), distribuidoras.



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
		Compraventas, prenderías, casas de empeño.
INDUSTRIA	Fami - industria	Espacios con vivienda sin desplazarla, actividades mínimas sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos.

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

Tabla 404. Usos condicionados no compatibles - restringidos para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Inquilinato	
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, 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,



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
		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.
	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.
COMERCIO	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.
		Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental
INDUSTRIA	Mediana y grande	Artesanal, pequeña, mediana y grande



9.5.4.10. NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR 1 BARRIO PRADO.

- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES.

Las alturas normativas para este sector de conservación se establecen en el anexo Ficha normativas.

Alturas para inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural -BIC- del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 –PEMP– Barrio Prado.

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- ubicadas en el PEMP del barrio prado, quedaran sujetas a las disposiciones contenidas en las fichas normativas anexas al -PEMP-.

9.5.5. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS POLÍGONO Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12.

Conjuntos Patrimoniales que conforman el Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10 y Z3_C3_11. Comprende las zonas de influencia que enmarcan los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, y a los sectores de conservación de las zonas de influencias de Bienes de Interés Cultural Nacional definidas mediante Resolución Nacional 2236 de 2008 por el Ministerio de Cultura – BICN- (Z3_C3) identificadas por el POT, de la siguiente manera:

Tabla 405. Conjuntos patrimoniales por polígono de tratamiento.

POLIGONO	NOMBRE	BIEN DE INTERES CULTURAL NACIONAL - BICN
Z3-C3_7	Parque de Bolívar	Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana
		Conjunto núcleo originario del Centro
Z3-C3_8	Centro Tradicional + Guayaquil	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
		Estación Medellín - Cisneros
Z3-C3_10	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	Conjunto Casa Zea
Z3-C3_11	Palacio de Bellas Artes	Palacio de Bellas Artes
Z3-C3_12	Conjunto Claustro San Ignacio	Iglesia de San Ignacio
		Claustro
		Paraninfo Universidad de Antioquia
		Parque San Ignacio



Se deberán tener en cuenta 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.

9.5.5.1. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE CONSERVACIÓN N°2, POLÍGONOS Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3.

Comprende los 5 polígonos de tratamiento en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así:

Z3_C3_7: Esta área se delimita 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: Esta área se delimita 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 Calibío.

Z3_C3_10: Esta área se delimita al costado norte por la calle 51 Boyacá entre Carrera 54 y 55; por el costado oriental por la carrera 54 Cúcuta 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: Esta área se delimita 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: Esta área se delimita 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.



9.5.5.2. USOS DEL SUELO EN LOS INMUEBLES DEL SECTOR DE CONSERVACION No. 2

Los usos compatibles principales para este sector de Conservación son:

Tabla 406. Usos compatibles para 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.

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.
		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.	
SERVICIOS	Hospedaje	Mediana 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.		
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.

Los usos condicionados complementarios para este sector de Conservación son:

Tabla 407. Usos condicionados complementarios para 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.



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; 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.
SERVICIOS	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
COMERCIO	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.



Tabla 408. Usos condicionados no compatibles para 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.

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	Artesanía, pequeña, mediana y grande

9.5.5.3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA

Las normas urbanísticas generales aplicables a los predios y Unidades de Actuación Urbanística localizadas en la Zona de Influencia del Hospital San Vicente que se referencian a continuación se entenderán como las condiciones de manejo referidas a los aspectos físico-técnicos, en aplicación de las determinantes normativas incluidas en



el Artículo 2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015. De forma general aplicarán las siguientes disposiciones:

- Los aprovechamientos urbanísticos serán los asignados en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte.
- Las obligaciones urbanísticas serán las definidas en el Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte.
- Los usos del suelo serán los definidos en las siguientes tablas del presente Documento Técnico de Soporte: **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Usos principales; **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Usos complementarios; y **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Usos restringidos.

Adicional a lo anterior se proponen las siguientes normas urbanísticas generales aplicables a toda la zona de influencia sin importar el nivel de intervención definido para los predios:

▪ **SOBRE LA PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE PREDIOS:**

1. Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
3. No se permite la partición de los predios en donde se localicen Bienes de Interés Cultural de orden Municipal y Nacional. Sólo se podrá permitir la integración funcional de los predios donde se ubiquen los Bienes de Interés Cultural cuando se conserven las características y valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande.

▪ **SOBRE LOS AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES:**

1. No se permiten aislamientos laterales entre edificaciones en las obras nuevas que se desarrollen en la Zona de Influencia. Si se efectúa un aislamiento posterior tendrá que ser como mínimo de 2/3 de la altura de la edificación.
2. La tipología urbanística de los sectores urbanos es continua, paramentada y sin retrocesos, y debe mantenerse en todo tipo de obra, sin importar en Nivel de Intervención definido para los predios y Unidades de Actuación Urbanística.

▪ **SOBRE LA VOLUMETRÍA:**

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. Las nuevas edificaciones deberán realizar un tratamiento de acabado final en las culatas y fachadas cerradas. No se permite dejar a la vista la estructura de la nueva



edificación; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con las características de la Zona de Influencia.

9.5.5.3.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL

▪ **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

Se deberá mantener la tipología que dio origen a la construcción. No se puede modificar la forma de ocupación original de la edificación, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial. Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, tales como patios, vacíos, solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación que tienen valor arquitectónico. No se debe construir en las áreas libres cuando estas sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad adecuadas 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. 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.

▪ **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

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.

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.

▪ **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.

▪ **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, malla eslabonada, 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.

▪ **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.

▪ **ANTEJARDINES**

Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos si las secciones viales propuestas para el presente Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio lo exigen. 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.

▪ **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 aceptarán 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.

▪ **TRATAMIENTO DE FACHADAS**

- **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 des- aparecer vanos, salvo aquellos abiertos posteriormente que no correspondan con la edificación original.
- **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.



- **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.

- **AVISOS Y PUBLICIDAD**

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan 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, teniendo en cuenta que la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.

9.5.5.3.2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL (NIVEL 3)

- **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 predio en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte.

- **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

Altura mínima: Se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior.
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 el predio en el marco del presente instrumento de planificación complementaria. En caso de 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.



▪ 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.

▪ CERRAMIENTOS

No se permitirán cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones, 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, malla eslabonada, 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.

▪ PARAMENTOS

Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.

▪ 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 aceptarán 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

- 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.

- 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.

- 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.



- **AVISOS Y PUBLICIDAD**

Se registrará por las disposiciones vigentes que regulan 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, teniendo en cuenta que la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.

9.5.5.3.3. **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS SIN VALOR O LOTES DE OPORTUNIDAD**

- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO**

Para las Unidades de Actuación Urbanística y las actuaciones urbanísticas que se desarrollen predio a predio la ocupación mínima, en todos los casos, será del 40% del Área Neta de la Unidad de Actuación Urbanística o del predio. El índice de ocupación máximo será el definido en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** presente Documento Técnico de Soporte.

- **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

Las nuevas construcciones estarán sujetas a la altura estipulada en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del Apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Documento Técnico de Soporte. En todo caso, los desarrollos inmobiliarios deberán respetar los límites impuestos por la Aeronáutica Civil, en aplicación de lo establecido en el Decreto Municipal 266 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



▪ ZÓCALO URBANO

Es la parte de la edificación destinada a actividades diferentes al uso residencial que se relacionan directamente con el espacio público y vías aledañas. El Zócalo urbano corresponderá como mínimo al primer nivel de las edificaciones a desarrollar en las Unidades de Actuación Urbanística y predios localizados sobre los ejes viales estructurantes de la Subzona 2. En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, podrá localizarse los estacionamientos destinados a la edificación. Estos en ningún caso podrá localizarse hacia las fachadas de la edificación que tienen relación directa con espacios públicos (existentes y proyectados) y vías.

▪ FACHADA DE LA PLATAFORMA Y ZÓCALO URBANO

No se permiten retiros en fachadas o retranqueo de paramentos, por tanto, se deberá dar continuidad a la totalidad de la longitud de la Unidad de actuación Urbanística en los costados que dan frente a las vías existentes. En todos los casos, las fachadas de la plataforma y del zócalo urbano se deberán garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado.

▪ RETIRO ENTRE FACHADAS

En todos los casos, los retiros aplicarán exclusivamente al lindero posterior del predio. El retiro entre fachadas aplicables son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

En los casos en que los predios o Unidades de Actuación Urbanística colinden con Bienes de Interés Cultural declarados, se deberán 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.

▪ RETIROS AL VIADUCTO Y A LAS ESTACIONES DEL METRO

Las Unidades de Actuación Urbanística que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar), debido a que cuentan con una altura máxima de 4 pisos, no están en la obligación de conformar los retiros al viaducto y estaciones del metro incluido en el Artículo 360 del Acuerdo 048 de 2014. El paramento de las edificaciones será el definido por las secciones viales y plano de proyectos viales protocolizados con el presente instrumento de planificación complementaria.

▪ 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

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. Se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- **Composición:** Se debe realizar la inserción armónica con el entorno donde se localiza, conservando el ritmo de fachadas y la proporción entre vanos y llenos, debe predominar el lleno.
- **Materiales:** Deben ser 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.
- **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.
- **Empates volumétricos entre fachadas:** 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.

▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín.

9.5.5.4. ALTURAS NORMATIVAS PARA LOS INMUEBLES QUE COMPONEN LOS CONJUNTOS PATRIMONIALES DEL SECTOR DE CONSERVACIÓN N°2, POLÍGONOS Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12 -PEMP CENTRO -.

Las alturas máximas de las edificaciones para este sector de conservación se establecen en el anexo de fichas normativas.

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- localizados en el área del PEMP del Centro, se sujetan a las disposiciones contenidas en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en consideración del proyecto de intervención autorizado por la autoridad competente.

CONDICIONES DE MANEJO PARA EL ÁREA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA DE LOS PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL SECTORES 1 Y 2 Y ASPECTOS FÍSICO TECNICOS

▪ ASPECTOS FÍSICOS – TÉCNICOS

○ 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 cuarenta y cinco (145) fichas normativas que hacen parte integral del presente documento.

9.5.5.4.1. 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 Homogénea 1: Parque Bolívar.

Área Homogénea 2: Guayaquil + Candelaria.

Área Homogénea 3: Casa Zea.

Área Homogénea 4: Bellas Artes.

Área Homogénea 5: San Ignacio.

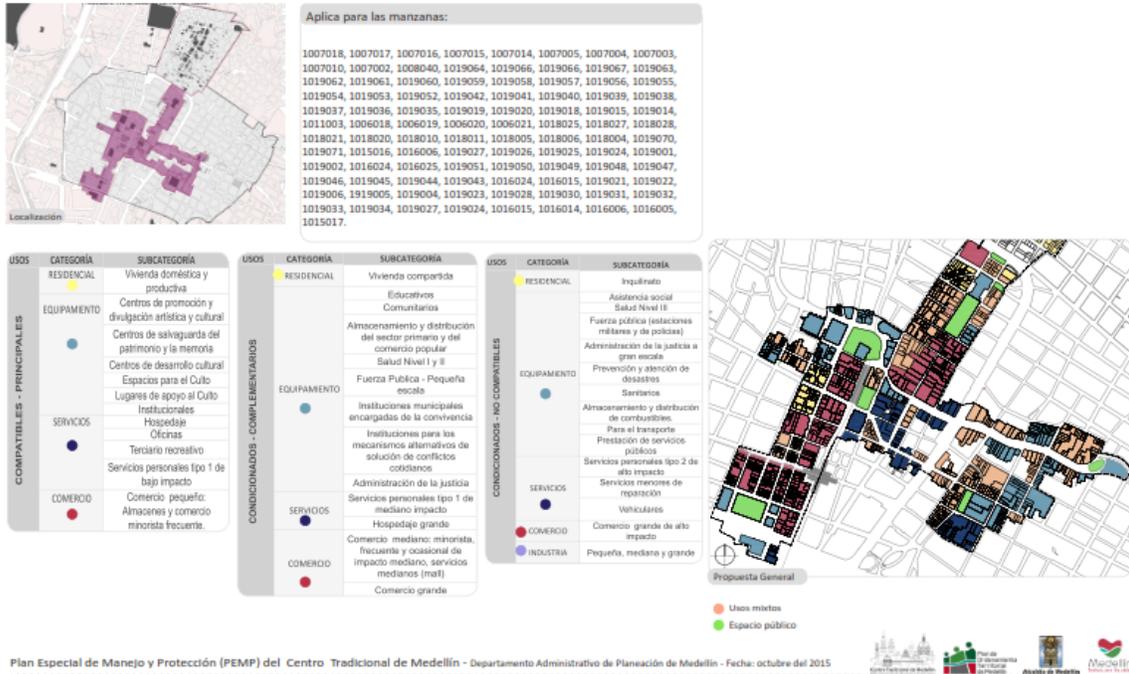


Gráfico 216 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.1: Barrio Prado.



Gráfico 217 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.2: Centro.

FNG_PEMP_4. Usos Normativos: Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C1_11; Z3_C1_12; Corredores La Playa, Córdoba, Junín y Ayacucho 2/2



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

Tabla 409. Usos compatibles principales para 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:

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.
		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.	
SERVICIOS	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.		
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.

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

Tabla 410. Usos condicionados complementarios para 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.

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.



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
		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.
SERVICIOS	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
COMERCIO	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.

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

Tabla 411. Usos condicionados no compatibles - restringidos para 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.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Inquilinatos	
EQUIPAMIENTO	Asistencia social	Albergues temporales o permanentes, para personas en situación de calle.
		Atención infantil y al adulto mayor.



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
		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	Artisanal, pequeña, mediana y grande

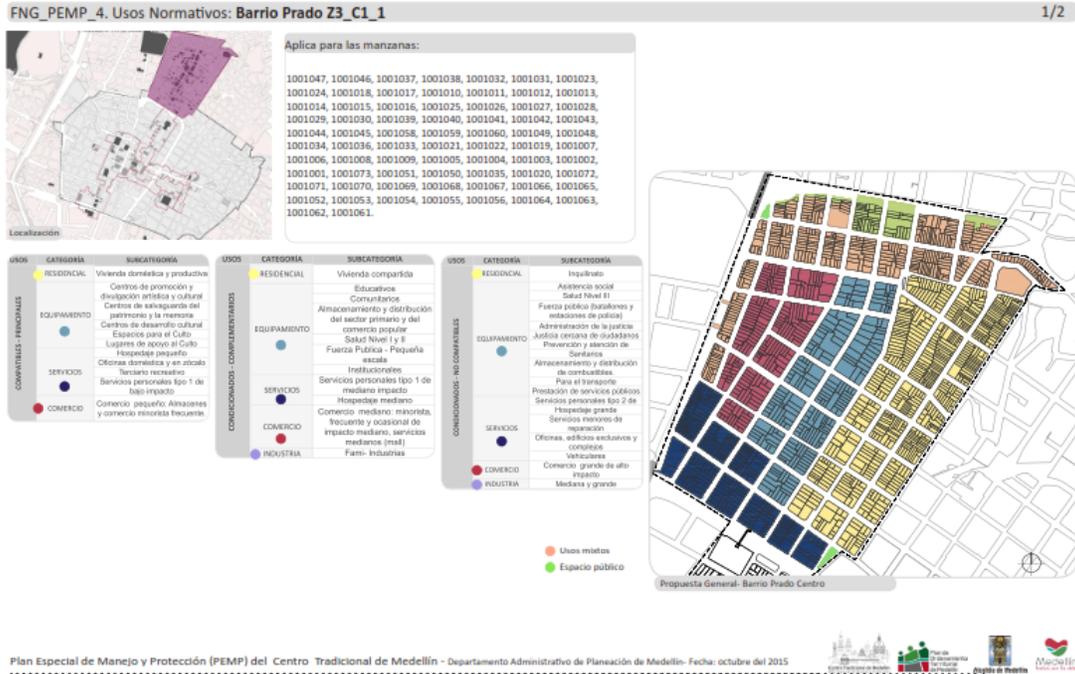
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.

La delimitación de estas zonas homogéneas se encuentra consignada en el plano PEMP_MRC_F_07_Áreas homogéneas y plano PEMP_MRC_F_08_Usos propuestos y



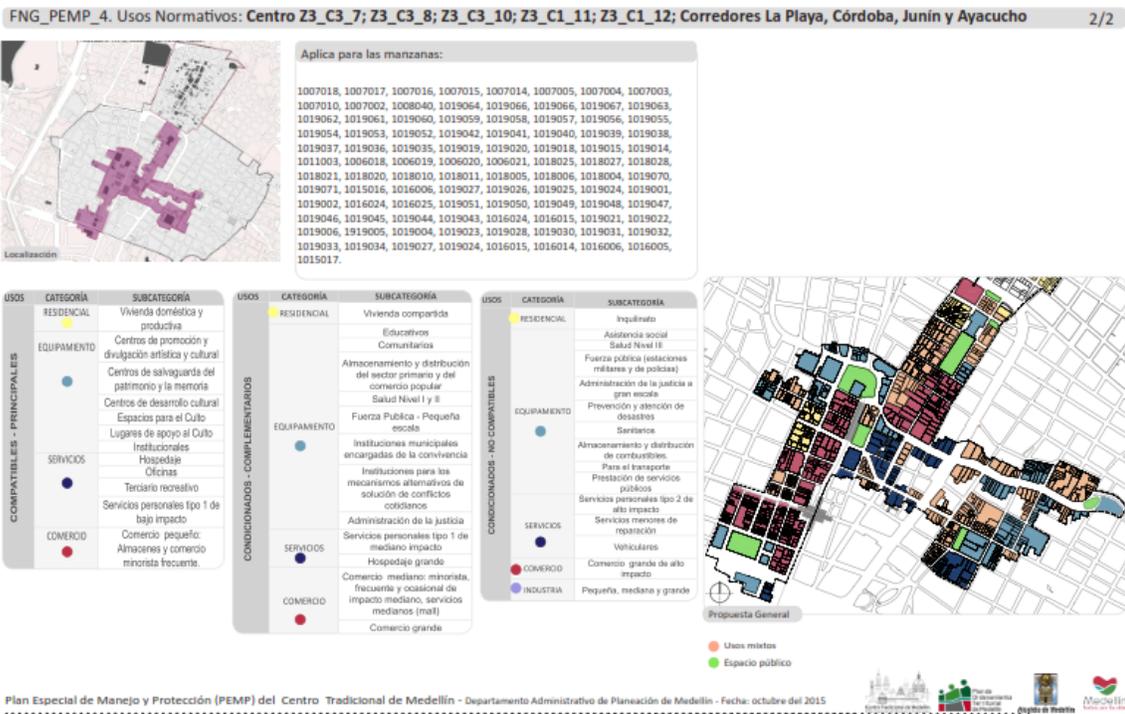
que hace parte integral del presente documento, así como en la Ficha normativa FNG_PEMP_4_Usos normativos.

Gráfico 218 –Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:



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

Gráfico 219 – Ficha de usos normativos para sector de conservación No.2: Centro.



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

9.5.5.5. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA

9.5.5.5.1. PARTICIONES E INTEGRACIONES DE PREDIOS

El manejo de partición e integración de predios, debe regirse de la siguiente manera:

- Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
- Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
- 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.
- 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.

9.5.5.5.2. NORMAS DE AISLAMIENTOS

El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:

- 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 dos tercios (2/3) de su altura.
- 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención.

9.5.5.5.3. VOLUMETRIAS

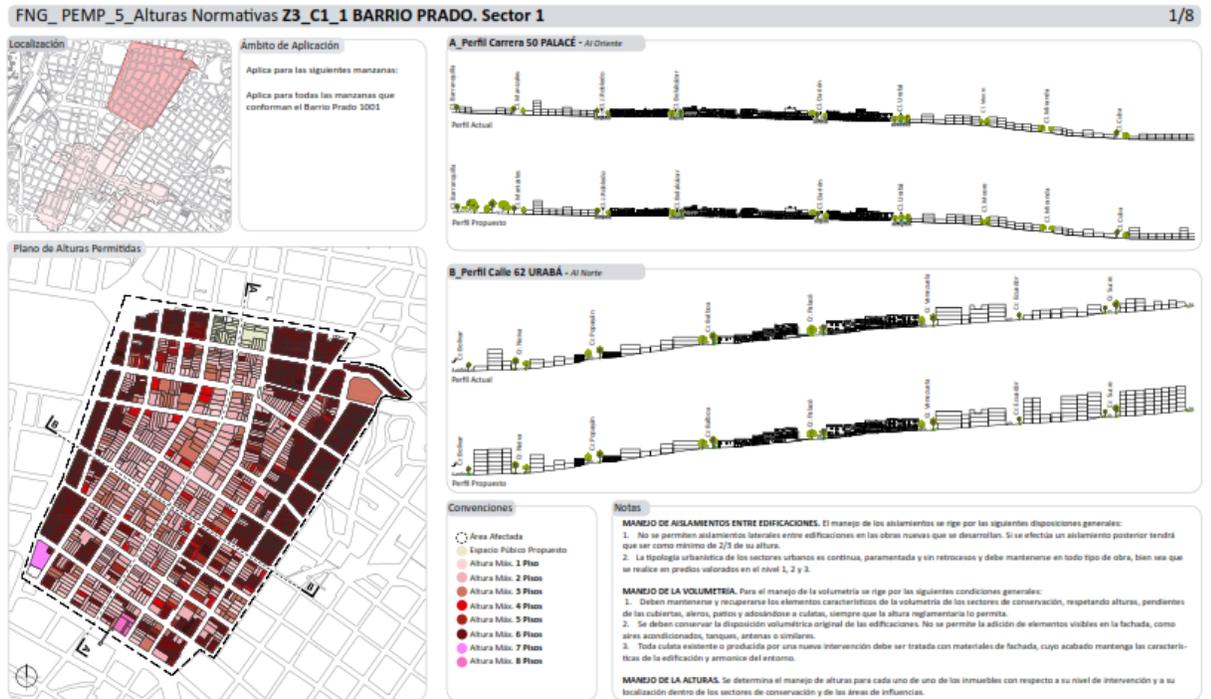
El manejo de la volumetría se rige por las siguientes condiciones generales:

- 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.
- Se debe 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.
- 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.
- 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.



- En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas.

Gráfico 220 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:



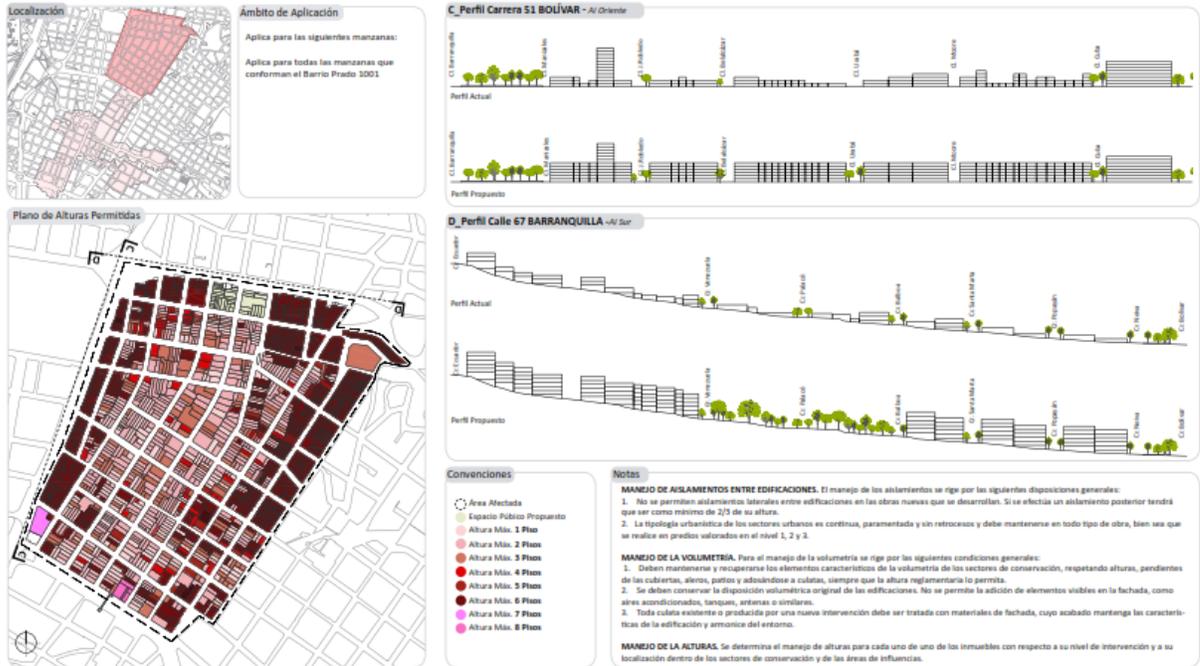
Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015



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

Gráfico 221 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:





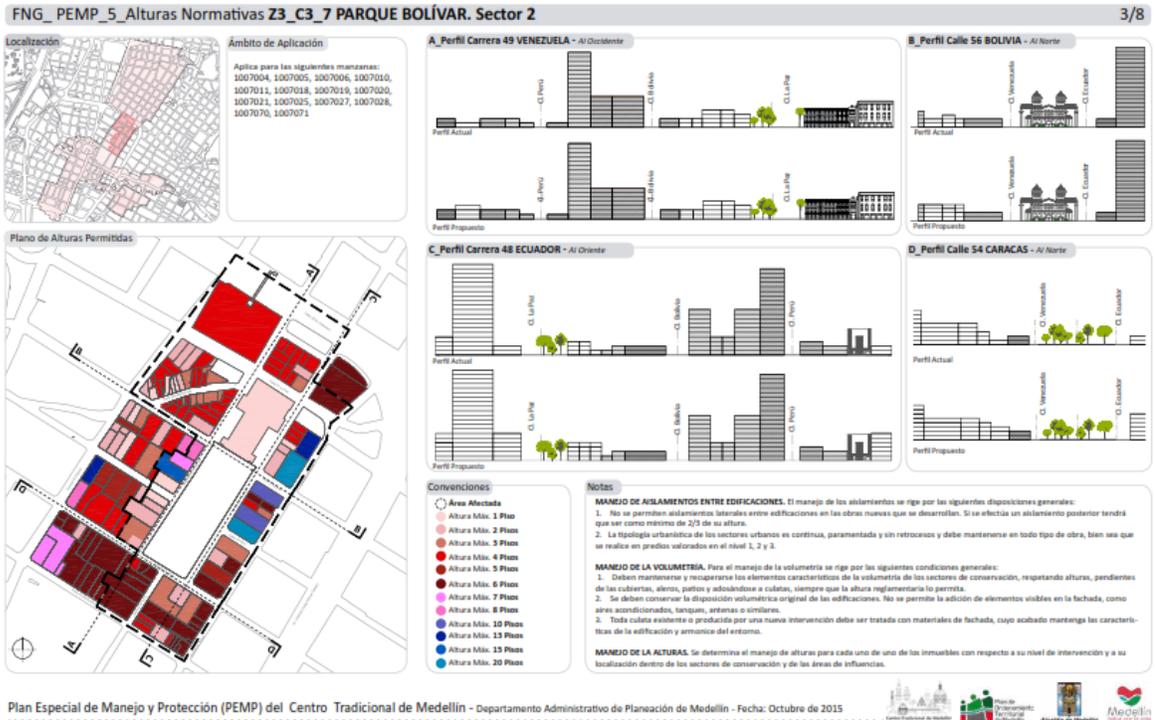
9.5.5.5.4. ALTURAS MAXIMAS

Las alturas máximas de las edificaciones para este sector de conservación se establecen en el anexo de fichas normativas.

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- localizados en el área del PEMP del Centro, se sujetan a las disposiciones contenidas en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complementa o sustituya, en consideración del proyecto de intervención autorizado por la autoridad competente.

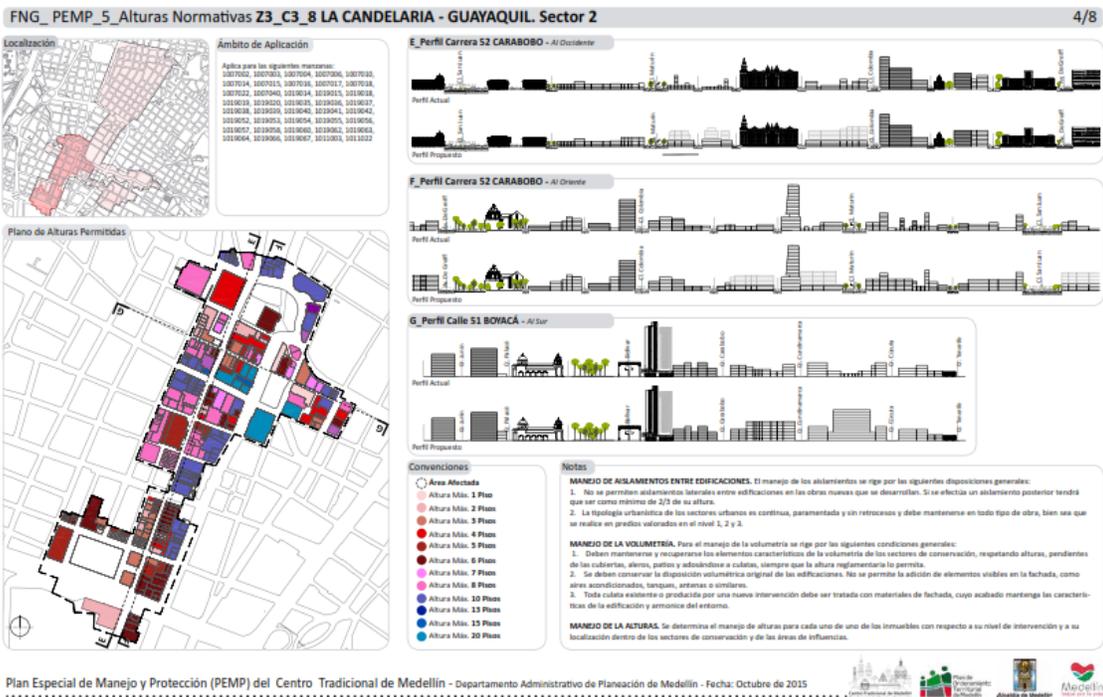
Gráfico 222 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Parque Berrio:





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

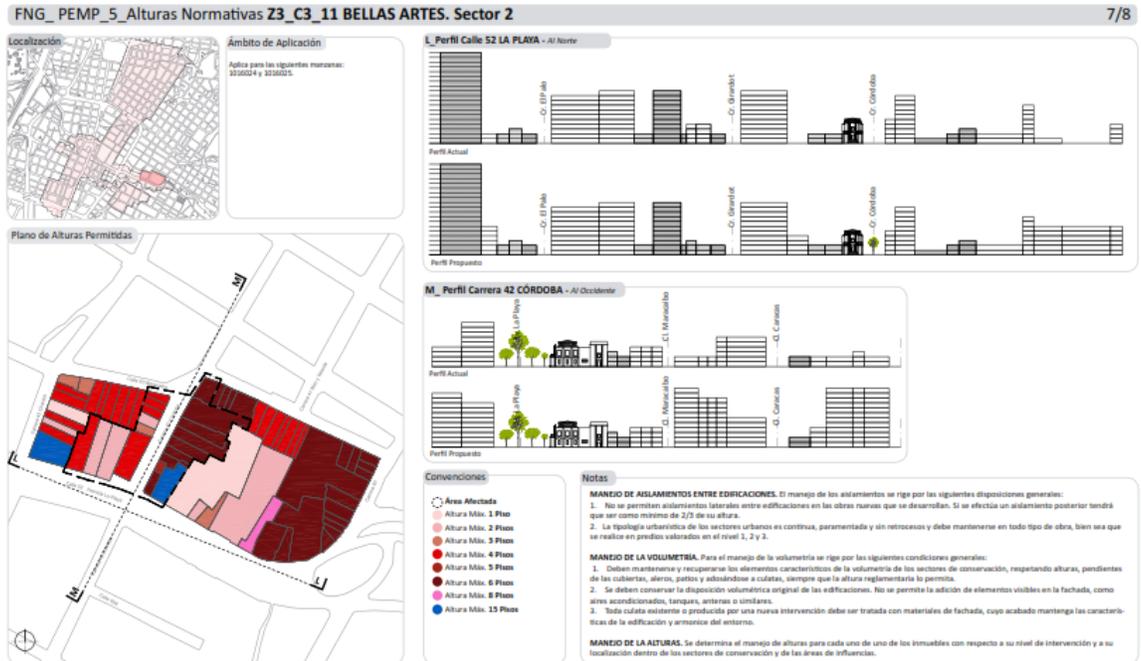
Gráfico 223 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:



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

Gráfico 224 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:

Gráfico 226 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Bellas Artes:

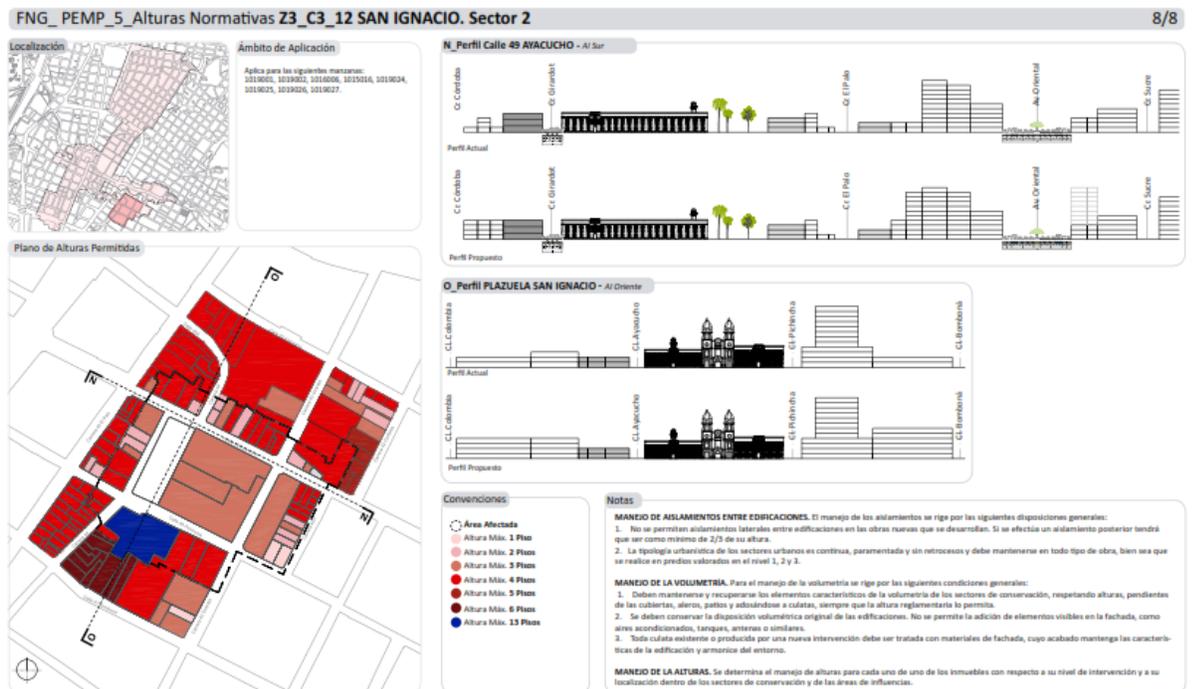


Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015



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

Gráfico 227 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_San Ignacio:



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - Fecha: Octubre de 2015



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



9.5.5.6. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL

Aplicarán las siguientes normas específicas para todos los inmuebles que conforman los sectores de conservación 1 y 2, según sea el nivel de intervención permitido y su localización dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia, así:

▪ **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 mantengan las características especiales de la edificación con valor.
- No se debe ocupar 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, previa aprobación por parte de la autoridad competente.

▪ **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

Altura máxima: conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entrepisos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.

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.

▪ **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 dos terceras partes (2/3) de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.



▪ 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.

▪ 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.

▪ 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, mantenimiento y restitución de espacio público.

Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.

▪ 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.
- Sólo se aceptarán 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 retráctiles 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 total disponible/vacío.
- No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.



▪ **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.

▪ **TRATAMIENTO DE FACHADAS**

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.
- 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.
- 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.

▪ **AVISOS Y PUBLICIDAD**

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal 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 ésta. 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.

9.5.5.7. AUTORIZACIONES DE INTERVENCIÓN PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN 1 Y 2 PEMP BARRIO PRADO Y PEMP CENTRO

Para las intervenciones que se pretendan adelantar en un inmueble colindante con un bien de interés cultural declarado -BIC-, localizado en la Zona de Influencia y área afectada del Sector de Conservación N°1 y N°2, se deberá solicitar autorización a la autoridad competente que realizó la declaratoria.

Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°1 PEMP Barrio Prado, deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio que autoriza a esta entidad para su expedición. Lo anterior, como requisito previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.

Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°2, que comprende los polígonos **Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12**, por tratarse de bienes de interés cultural del ámbito Nacional BIC-N- deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante el Ministerio de Cultura, competente para la adopción del PEMP del Centro. Lo anterior, previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.

9.5.5.8. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 2. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

▪ 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 ocupar 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.



▪ **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

- 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.
- 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 m) 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.

▪ **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 dos terceras partes (2/3) de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.

▪ **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.

▪ **PARAMENTOS**

Se debe conservar la conformación paramentar existente. No se permiten retranqueos.

▪ **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, mantenimiento y restitución de espacio público.

Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.



▪ 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 aceptarán 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 total disponible/vacío.

No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

▪ 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

- 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.
- 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.
- 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.



▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal 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 cm x 30 cm 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.
- 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.

9.5.5.9. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.

▪ 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.

▪ ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

- Altura mínima: se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior.
- 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 dos tercios (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.

▪ **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 dos terceras (2/3) partes de la altura existente del BIC.

▪ **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.

▪ **PARAMENTOS**

Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.

▪ **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 aceptarán 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 total disponible/vacío.
- No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.



▪ 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.

▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS

- 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.
- 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.
- 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.

▪ AVISOS Y PUBLICIDAD

Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal 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.
- Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.

9.5.5.10. 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:

- **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 Decreto que adopta el presente macroproyecto.

- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

- Altura mínima: para obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en la subzona Centro Tradicional será de tres (3) pisos.
- 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 macroproyecto.

- **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:

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.
- Los proyectos de obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en Bienes de interés Cultural Municipal están sujetos a la revisión, estudio y aprobación de la Subdirección de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas o quien haga sus veces.

- **EJES VIALES ESTRUCTURANTES**

En los polígonos con tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, así como en los bordes del polígono del PEMP, la plataforma podrá estar ubicada sobre los siguientes ejes viales:

Tabla 412. Ejes viales estructurantes al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.



TIPO DE VÍA	NOMBRE VÍA	NOMENCLATURA	JERARQUÍA	TRATAMIENTO	Nº 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	
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	

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

▪ SUBDIVISIÓN E INTEGRACIÓN DE PREDIOS.

El manejo de partición e integración de predios debe regirse de la siguiente manera:

- Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
- Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
- No se permite la subdivisión 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.
- Excepcionalmente, se permitirá la integración funcional de predios declarados como BIC, valorados, o aquellos que se encuentren localizados en áreas afectadas o en zonas de influencia, con otros predios colindantes, siempre y cuando cuenten o requieran áreas disponibles para su funcionamiento, soportadas en estudios específicos o planteamientos urbanísticos integrales, las cuales se pondrán a consideración de la autoridad competente, quien evaluará



la propuesta de intervención conforme a los lineamientos dados por la Ley General de Cultural y sus decretos reglamentarios.

En todo caso, el proyecto de intervención presentado no deberá generar impactos negativos al sector de conservación.

▪ **RETIROS Y AISLAMIENTOS**

El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:

- 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 dos tercios (2/3) de su altura.
- 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención.

▪ **VOLUMETRÍAS**

El manejo de las volumetrías se rige por las siguientes disposiciones generales:

- Deben mantenerse y recuperarse los elementos característicos de la volumetría de los sectores de conservación, respetando alturas, pendientes de las cubiertas, aleros 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 dos tercios (2/3) de su altura.
- 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención.
- , patios y adosándose a culatas, siempre que la altura reglamentaria lo permita.
- Se debe 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.
- 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.
- 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.
- En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas.

▪ **MANEJO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD**



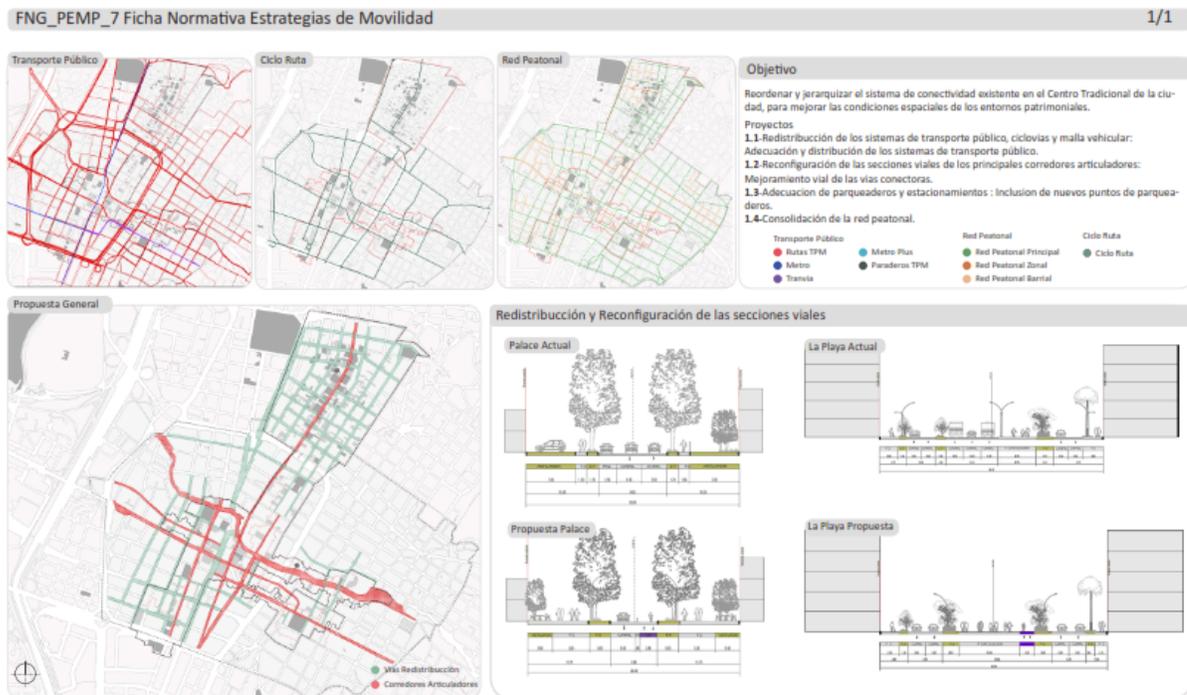
El sistema de movilidad establecido para los sectores de conservación objeto de este PEMP, se define bajo los siguientes aspectos:

Reconfigurar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los sectores patrimoniales.

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.

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. Las estrategias de manejo la movilidad están consignadas en la Ficha normativa FNG_PEMP_7_Estrategia de movilidad.

Gráfico 228 – Ficha normativa de estrategia de movilidad detalle zona PEMP.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín- Fecha: Octubre de 2015



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

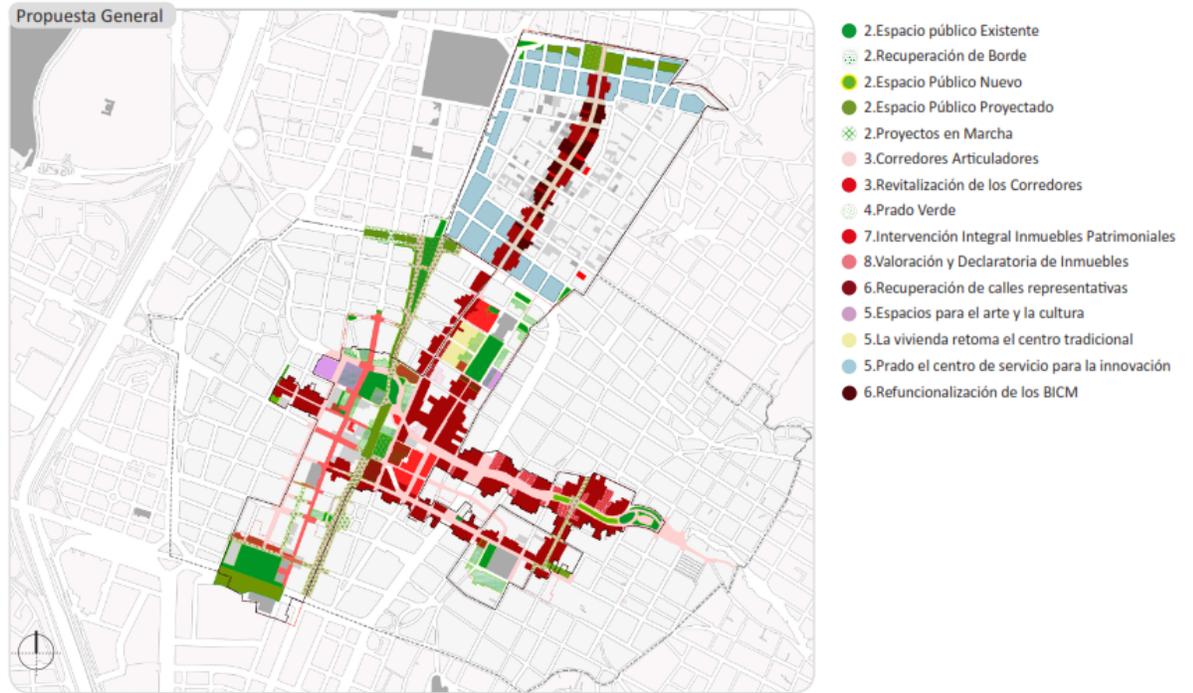
9.5.5.11. FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL

Para efectos del presente PEMP, se definieron planes, programas y proyectos presentados en la siguiente tabla, 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.



Los proyectos estratégicos están consignados en el plano PEMP_MRC_F_09_Proyectos estratégicos PEMP y en la Ficha normativa FNG_PEMP_9_Proyectos estratégicos.

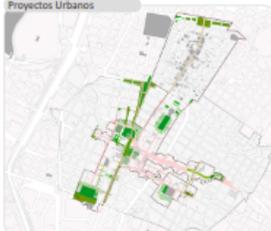
Gráfico 229 – Ficha normativa de formulación de proyectos detalle zona PEMP.



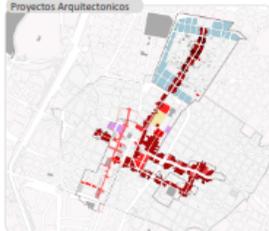
FNG_PEMP_9 Ficha Normativa Proyectos de Formulación Urbanos y Arquitectonicos

1/1

Proyectos Urbanos



Proyectos Arquitectonicos



Objetivo

Proyectos Urbanos

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.

- 1.Reconfiguración de la movilidad.
- 2.Cualificación del espacio público y colectivo.
- 3.Rehabilitación de corredores articuladores.

Mejoramiento Ambiental

Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en los sectores de interés patrimonial para garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.

- 4.Manejo del componente ecológico y paisajístico

Proyectos Arquitectonicos

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.

- 5.Rehabilitar el centro
- 6.Rehabilitación de los corredores articuladores a través de la rehabilitación integral de sus edificaciones

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.

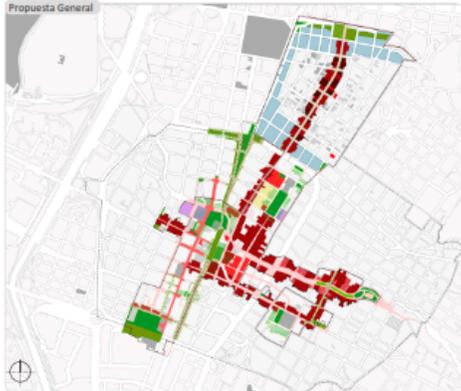
- 7.Intervención Integral de inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos.

Valoración de nuevos BICM

Emprender las acciones necesarias para valorar los actuales candidatos a Bienes de interés municipal - LICBIC, con el fin de realizar la declaratoria definitiva a BICM.

- 8.Valoración y declaratoria de inmuebles BICM

Propuesta General



- 2.Espacio público Existente
- 2.Recuperación de Borde
- 2.Espacio Público Nuevo
- 2.Espacio Público Projectado
- 2.Proyectos en Marcha
- 3.Corredores Articuladores
- 3.Revitalización de los Corredores
- 4.Prado Verde
- 7.Intervención Integral Inmuebles Patrimoniales
- 8.Valoración y Declaratoria de Inmuebles
- 6.Recuperación de calles representativas
- 5.Espacios para el arte y la cultura
- 5.La vivienda retoma el centro tradicional
- 5.Prado el centro de servicio para la innovación
- 6.Refuncionalización de los BICM

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín-Fecha: Octubre de 2015



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



Tabla 413. Formulación de proyectos PEMP del Centro Tradicional.

COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN
URBANO	Mejoramiento Urbano	1. Reconfiguración de la Movilidad	1.1. Movilidad Rápida Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclovías y malla vehicular.	Corto
			1.2. Movilidad Rápida Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores.	Mediano
			1.3. Movilidad Rápida Adecuación de parqueos y estacionamientos.	Mediano
			1.4. Movilidad Peatonal Consolidación de la red peatonal.	Corto
		2. Cualificación del Espacio Público y colectivo	2.1. Espacios públicos existentes Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos.	Largo
			2.2. Espacios públicos proyectados Recuperación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad.	Mediano
			2.3. Nuevos Espacios públicos Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro.	Largo
		3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)	3.1. Palacé: Corredor Paisajístico y Cultural.	Mediano
			3.2. Junín: el corredor del arte	Corto
			3.3. Av. La Playa: corredor de vida	Mediano
	3.4. Ayacucho: el eje del futuro		Corto	
	3.5. Carabobo: el corredor del comercio		Corto	
	3.6. Boyacá: la conexión con el pasado		Mediano	
	3.7. Colombia: corredor de la modernidad			
	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	Largo



COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN	
			nuevos proyectos de vivienda y gestión inmobiliaria en el centro.		
			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	
	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	



COMPONENTE	ACCIONES	PROGRAMAS	PROYECTOS	PLAZO EJECUCIÓN
			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 inversión 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

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

9.5.5.12. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE URBANO

Está constituido por las acciones de mejoramiento urbano y ambiental para la revitalización de los sectores de conservación:

- **MEJORAMIENTO URBANO**
 - **Objetivo**

Planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la reconfiguración del sistema de movilidad, la recuperación del espacio público de esparcimiento y de encuentro, 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.

○ **Programas**

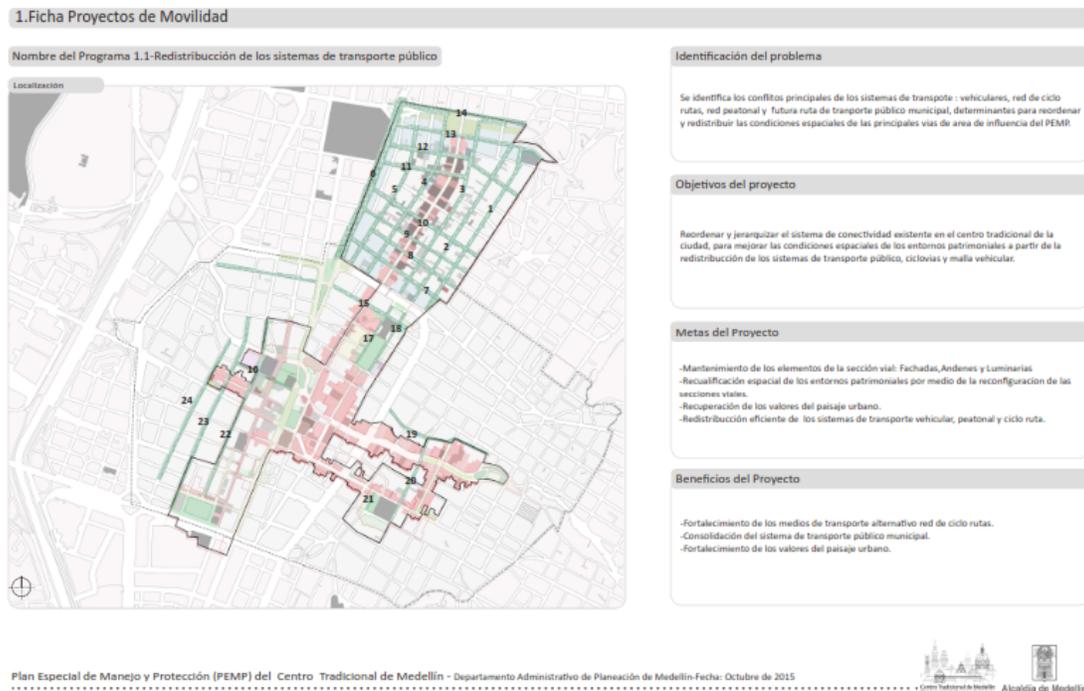
* **1. Reconfiguración de la Movilidad**

Objetivo: Reordenar y jerarquizar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los entornos patrimoniales.

Proyectos:

- **1.1. Movilidad Rápida.** Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclorrutas y malla vehicular. *Corto Plazo*
- **1.2. Movilidad Rápida.** Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores. *Mediano Plazo*
- **1.3. Movilidad Rápida.** Adecuación de parqueos y estacionamientos. *Mediano Plazo*
- **1.4. Movilidad Peatonal.** Consolidación de la red peatonal. *Corto Plazo*

Gráfico 230 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Reconfiguración de la Movilidad.



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

* **2. Cualificación del Espacio Público de esparcimiento y encuentro**

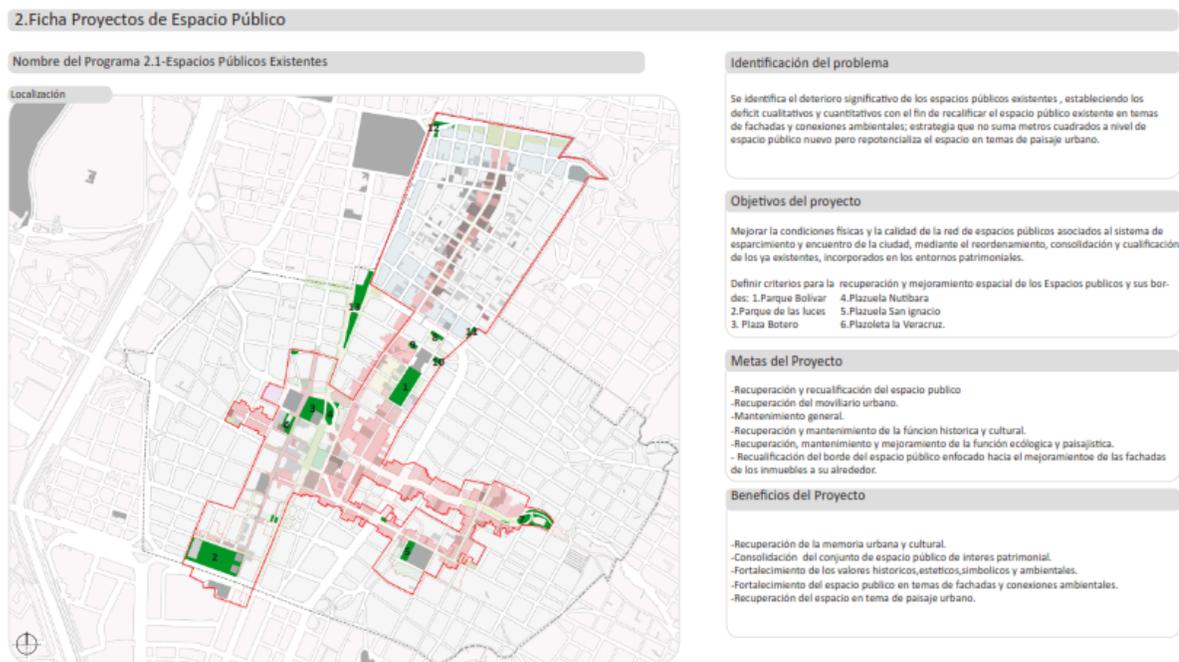
Objetivo: Mejorar la condiciones físicas y la calidad de la red de espacios públicos asociados al sistema de esparcimiento y encuentro de la ciudad, mediante el reordenamiento, consolidación y cualificación de los ya existentes, incorporados en los entornos patrimoniales.



Proyectos:

- **2.1. Espacios públicos existentes.** Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos. *Largo Plazo*
- **2.2. Espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectados por el POT.** Implementación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad. *Mediano Plazo*
- **2.3. Nuevos Espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectados por el PEMP.** Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro. *Largo Plazo*

Gráfico 231 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Cualificación del Espacio Público.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín- Fecha: Octubre de 2015



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

* **3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)**

Objetivo: Recuperar la significación histórica y patrimonial de los principales corredores urbanos que se articularán las zonas de interés patrimonial, para reestablecer el valor del paisaje urbano característico de estos ejes, que fueron determinantes en el desarrollo de la ciudad actual.

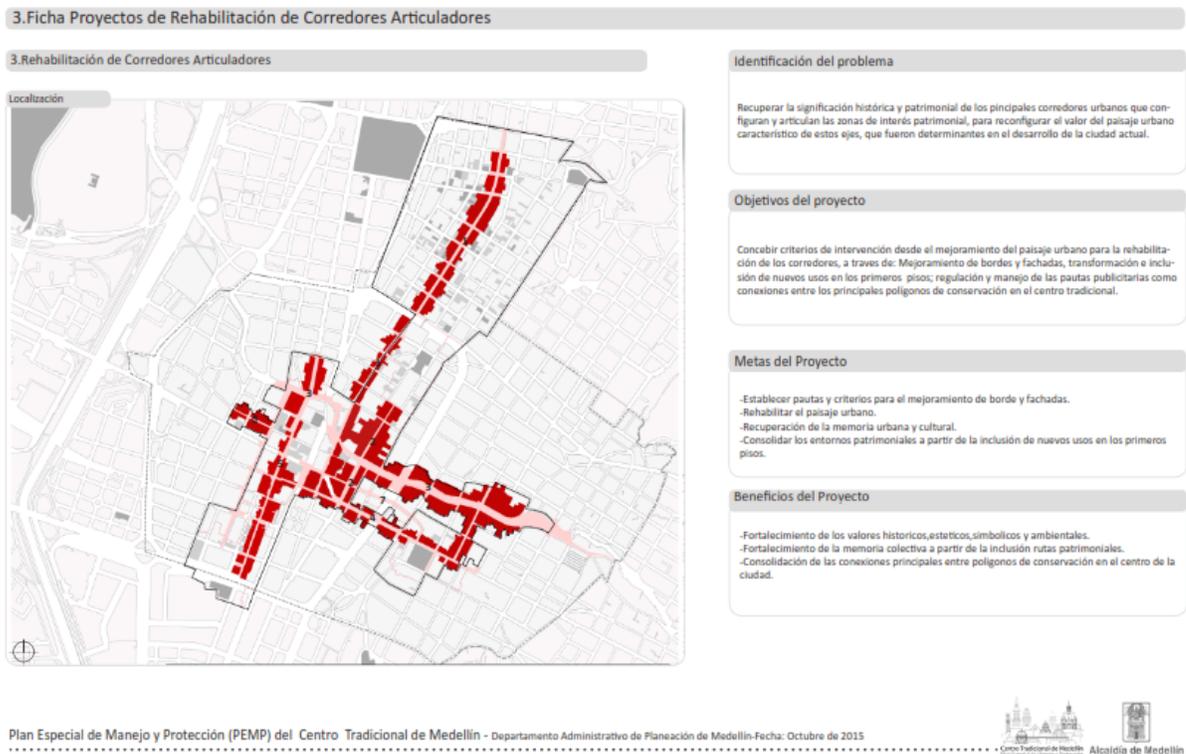
Proyectos:

- **3.1. Palacé:** Corredor Paisajístico y Cultural. *Corto Plazo*
- **3.2. Junín:** el corredor del arte. *Mediano Plazo*
- **3.3. Av. La Playa:** corredor de vida. *Mediano Plazo*
- **3.4. Ayacucho:** el eje del futuro. *Mediano Plazo*
- **3.5. Carabobo:** el corredor del comercio. *Mediano Plazo*



- **3.6. Boyacá:** la conexión con el pasado. *Mediano Plazo*
- **3.7. Colombia:** corredor de la modernidad. *Mediano Plazo*

Gráfico 232 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitación de corredores articuladores.



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

- **MEJORAMIENTO AMBIENTAL**

- **Objetivo**

Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en los sectores de interés patrimonial para garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.

- **Programas**

- * **4. Manejo del componente ecológico y paisajístico**

Objetivo: Conservar la estructura ecológica principal de los sectores de interés patrimonial, conformada por los conjuntos o franjas de vegetación y grupos de especies representativas que por su composición florística, botánica, porte, estructura, longevidad, floración y aroma, deben ser preservados como hitos singulares y complementarios de la memoria colectiva de la ciudad.

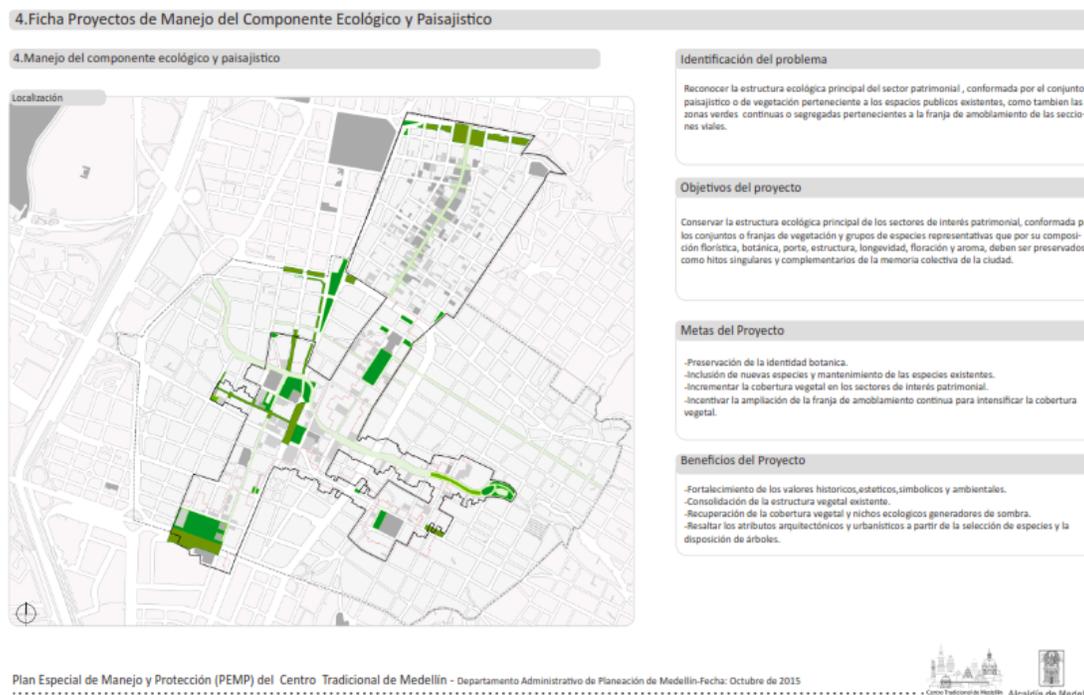
Proyectos:

- **4.1. Prado Verde.** Preservación de su identidad botánica. *Corto Plazo*



- **4.2. El verde se toma el Centro Tradicional.** Preservación de los conjuntos de vegetación existentes e inclusión de nuevas especies. *Mediano Plazo*
- **4.3. Arborización y peatonalización ambiental.** *Largo Plazo*

Gráfico 233 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Manejo el componente ambiental, ecológico y paisajístico.



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

1.1.1.1.3 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

Está constituido por las acciones para la conservación, valoración y resignificación de los inmuebles y entornos urbanos inmediatos localizados en los sectores de conservación:

- **RESIGNIFICACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL**

- **Objetivo**

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.

- **Programas**

- * **5. Rehabilitar el Centro**

Objetivo: Incluir nuevos usos comerciales, servicios y de equipamientos culturales, artísticos y recreativos, así como fomentar y fortalecer el uso residencial en los sectores patrimoniales, con el fin de resignificar el centro de la ciudad y traer nuevas dinámicas al

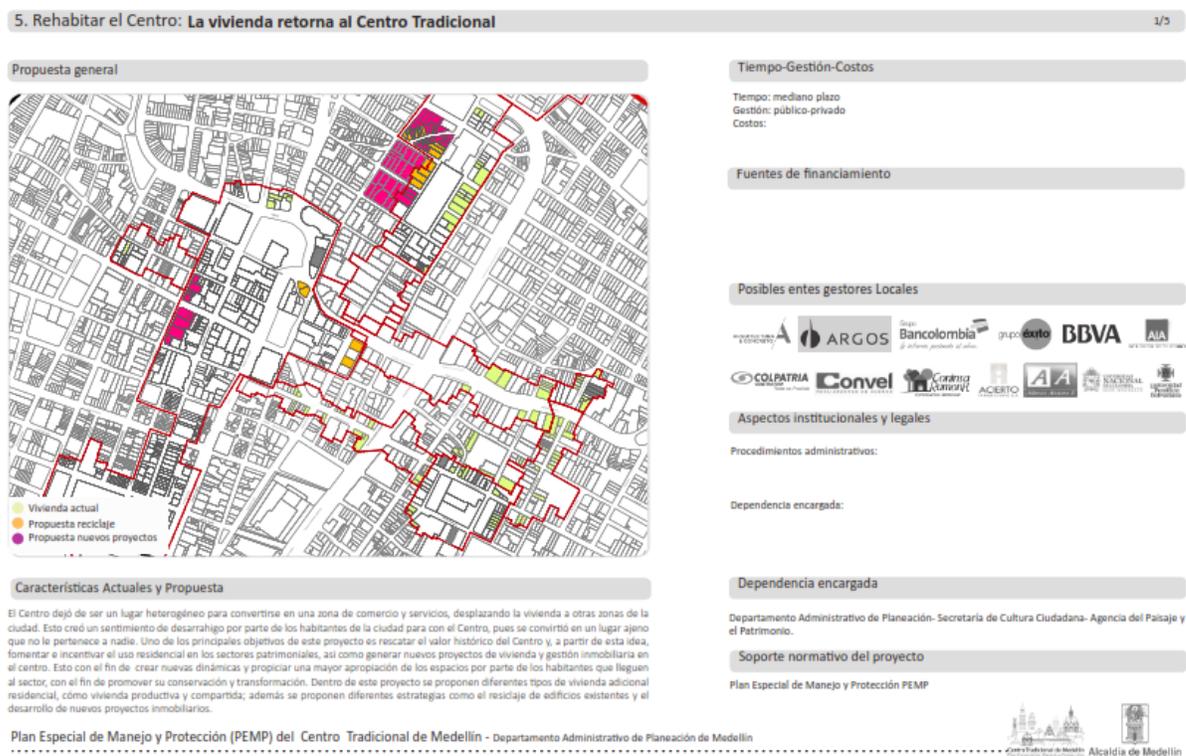


lugar. Ello, a partir del mejoramiento e integración de inmuebles de valor patrimonial a partir de propuestas de re-utilización según vocación de los sectores.

Proyectos:

- **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 plazo*
- **5.2. Espacios para el Arte y la Cultura.** Fortalecimiento e Inclusión de nuevos equipamientos para el fomento del arte y la cultura. *Mediano plazo*
- **5.3. La Educación el núcleo del Centro.** *Mediano plazo*
- **5.4. El comercio se toma el centro.** *Mediano plazo*
- **5.5. Prado el centro de servicios para la Innovación.** *Largo plazo*

Gráfico 234 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitar el Centro.



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

* **6. Revitalización de los corredores articuladores a través de la rehabilitación integral de sus edificaciones**

Objetivo: Rehabilitar los corredores de articulación como ejes urbanos de significación cultural, mediante la creación y recuperación de franjas de espacio público y el reciclaje y/o refuncionalización de inmuebles de valor patrimonial hacia la inclusión de nuevos usos para la recreación, encuentro y esparcimiento colectivo en los primeros pisos, con el fin de transformar las dinámicas existentes, cualificar el espacio público y rescatar del deterioro las construcciones patrimoniales.

Proyectos:

Localización

10010460008 / Manzana 46, Carrera 50 N° 64 - 66 / Metros construidos: 910,1 M2



Características Actuales y Propuesta

Bien de Interés Cultural con declaratoria integral que actualmente se utiliza como Hogar Gerontológico y anteriormente funcionó como un Centro de Acogida; por estos usos su fachada, antegarden y la construcción en general han sufrido cambios drásticos, afectando la apariencia original de la fachada, opacando las características y detalles arquitectónicos con los cuales fue concebido el Bien, debido a la ubicación de rejas en el cerramiento, incluyendo en altura, no acordes a la composición original. En su interior se evidencia deterioro por falta de mantenimiento de los elementos ornamentales de la construcción y la subdivisión en pequeños espacios y con materiales no aptos, afectando la funcionalidad y la estética.

Para dar solución a esto, se propone un intervención en la fachada para que sean retiradas las rejas; por otro lado para su interior se propone remover las divisiones en materiales no adecuados que afectan la calidad espacial del Bien, además el mantenimiento de los detalles ornamentales que lo caracterizan como un bien patrimonial.

Con respecto al uso actual, este no genera una dinámica apropiada para la revitalización del Corredor de Palacé, por esto se propone un cambio de uso, con el fin de recuperar su estructura física y favorecer la apropiación de los Bienes Patrimoniales a través de actividades que atraigan a la ciudadanía, como espacios culturales, por ejemplo una Galería de Arte y Salón de Exposiciones.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: mediano plazo.
Gestión: privada.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP



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

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL ARQUITECTÓNICO

Objetivo

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.

Programas

* 7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos

Objetivo: 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 de la recuperación y rehabilitación de su entorno inmediato.

Proyectos:

- **7.1. Proyecto integral de intervención de Prado.** Recuperación de las casas en mal estado propiedad de la alcaldía. *Mediano plazo.*
- **7.2. Proyecto integral de intervención del Palacio Egipcio.** Barrio Prado. *Largo plazo.*
- **7.3. Proyecto integral de intervención de la Casa de Pastor Restrepo.** Sector Parque de Bolívar. *Largo plazo.*
- **7.4. Proyecto integral de intervención de los edificios Cárdenas y Álvarez Santamaría.** Sector La Candelaria. *Largo plazo.*
- **7.5. Proyecto integral de intervención de la Casa del Edificio Víctor.** Sector La Candelaria/Boyacá. *Largo plazo.*



- **7.6. Proyecto integral de intervención del Hotel Nutibara.** Sector La Candelaria. *Largo plazo.*
- **7.7. Proyecto integral de recuperación urbana del Templo de la Veracruz.** Sector Guayaquil. *Largo plazo.*
- **7.8. Proyecto integral de recuperación urbana de la manzana de Barbacoas.** Sector Parque Bolívar. *Largo plazo.*
- **7.9. Proyecto integral de recuperación urbana de los BICM localizados en Junín entre la Av. La Playa y Ayacucho.** Sector La Candelaria. *Largo plazo.*
- **7.10. Proyecto integral de recuperación urbana de las inmediaciones del antiguo Pasaje Sucre.** Sector Guayaquil. *Largo plazo.*

Gráfico 236 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Intervención integral de inmuebles patrimoniales.

7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - Recuperación del Palacio Egipcio 2/10

Localización

10010130006




Características Actuales y Propuesta

Bien de Interés Cultural con declaratoria Integral, localizado en la carrera Sucre con la calle Cuba, en el barrio Prado. Fue construido en 1932 como vivienda, pero su uso ha cambiado con el tiempo y actualmente se encuentra desocupado. Las condiciones que dejan ver su fachada son de deterioro, sus materiales y acabados están desgastados, ya que el desuso también genera deterioro en los espacios, además de impedir nuevas dinámicas para incentivar la llegada de nuevos moradores al barrio, ya que no aporta ningún tipo de actividad.

Como uno de los fines de la revitalización de la zona es promover las dinámicas de integración del espacio exterior, sus habitantes y nueva población con los Bienes de Interés Cultural (BICM - N1), se propone un uso de restaurante de prestigio, que promueva actividades comerciales atractivas, no solo para los habitantes del barrio Prado, sino también para toda la ciudad, permitiendo que conozcan el lugar y se apropien de él, facilitando su preservación.

También se propone el mantenimiento de la estructura y el Bien en general, para preservarlo en el tiempo.

PROYECTO

Restaurante de prestigio

PRODUCTO

Inmueble conservado y un uso que alimenta las dinámicas del lugar, atrayendo gente.

BENEFICIARIOS

Habitantes del barrio Prado, sectores alejados y en general la población urbana y visitantes del municipio.

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: largo plazo.
Gestión: privada.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales




CAFÉ ZORBA

Algun restaurante que garantice un constante flujo de personas.

Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y Patrimonio

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP






Localización

Manzana 1018006, Carrera 49 Nº 34 - 03



Características Actuales y Propuesta

Esta casa construida aproximadamente en 1800-1802, fue la primera con dos pisos que hizo parte del paramento que circunda el Parque de Bolívar, tenía un estilo más europeo de Casa Quinta Francesa, y su estilo poco común distaba un poco del colonial que predominaba en el momento. Para ese entonces esta, la casa del fotógrafo Pastor Restrepo, fue la única con jardín del sector.

La casa estuvo abandonada por años y el primer piso fue adecuada con locales comerciales, en su patio funciona el restaurante La Estancia desde 1965. Actualmente en la casa, que se encuentra en mal estado, funciona un modesto inquilinato en precarias condiciones. Para rescatar están elementos como los pisos y algunos de sus detalles ornamentales que aun se conservan. Hoy la casa no responde a su entorno de grandes edificios y comercio informal. Es por esto que se propone, además de la recuperación de la casa junto con el espacio del parqueadero, la recuperación su entorno a nivel de fachadas para que se convierta en un referente de ciudad. Adicional a esto una rehabilitación de su uso, con una propuesta que integre la casa al entorno urbano.

Para devolverle a la casa su valor histórico y patrimonial es necesario restaurar o readequar la fachada del primer piso, con colores acordes a la construcción y limitar los avisos publicitarios de los locales. Además de realizar reparaciones locativas en el interior del segundo piso y procurar unas condiciones de habitabilidad saludables donde puedan funcionar las oficinas de la Agencia del Paisaje y Patrimonio (APP). En cuanto al restaurante, este se ha convertido en una especie de hito urbano, por esto se propone que continúe con su funcionamiento, pero que se acoja a los cambios de fachada y mejoramiento de su interior, esto con la ayuda de un ente privado.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín



Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: largo plazo
Gestión: público.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

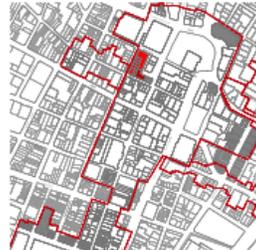
Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP

Localización

Manzana 1019057, Carrera 50 Nº 03 - 96



Características Actuales y Propuesta

Construida en 1682, reparada en 1809 para quedar como la conocemos hoy y restaurada recientemente por la Fundación Ferrocarril de Antioquia, esta iglesia de estilo colonial se ha convertido en un importante hito dentro de la ciudad, así como una referente de nuestra historia, pues, esta iglesia junto con La Candelaria son testigos del proceso de colonización y conquista.

En 1931 el sector adquirió un estatus cultural y de cierto prestigio con la llegada del Palacio Municipal al sector. Esta vocación fue complementada con la llegada del Museo Zea a la Casa de la Moneda, contiguo a la Iglesia en los cincuenta. Sin embargo, para esta época ya se había iniciado el declive de Guayaquil que llevó al deterioro del corredor de Carabobo; declive que se acentuó a finales de los sesenta con el cierre del mercado y termina por diseminarse la prostitución y las ventas informales en el Centro. Así, las casas de esta manzana se han convertido en tabernas, prostíbulos y residencias ocasionales para quienes frecuentan esta zona; esta situación entra en profundo conflicto con la presencia religiosa de la iglesia y los brotes culturales que insisten en permanecer en esta zona.

Por esto se propone la recuperación de esta vocación cultural por medio de un trabajo en las fachadas de toda la manzana, eliminación de publicidad y parasoles y una rehabilitación funcional de las edificaciones. Se propone conservar el Hotel Channel y la antigua Casa de la Moneda, las demás edificaciones deberán tomar actividades culturales y espacios para el desarrollo de nuevos talentos. Lugares donde grupos de jóvenes artistas o diseñadores puedan vivir con muy buenas condiciones de habitabilidad, tener sus talleres y vender sus productos. También sería posible tener residencias estudiantiles.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín



Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: largo plazo.
Gestión: público-privada.
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación - Secretaría de Cultura Ciudadana - Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP



Localización

Manzanas 1018020, 1018021.



Características Actuales y Propuesta

En el año de 1800 la calle de Barbaocoas llegó a ser la más larga de lo que hoy es Medellín. Actualmente el sector está conformado por dos manzanas que conservan en mal estado algunas de las casas que dieron origen a la construcción del Parque Bolívar; los cuales cuentan con una declaratoria arquitectónica y uno integra. Dicha declaratoria ayuda a proteger la edificación y evitar a futuro su desaparición. Por esto, se propone un proyecto que permita recuperar el sector, no solo la infraestructura, sino también las dinámicas que allí ocurren, ya que Barbaocoas a lo largo de la historia a sido invadido por expendios de droga, lo que ha expulsado a la ciudadanía de allí y lo ha convertido en una barrera dentro del Centro de la ciudad.

Para esto es necesario recuperar y mantener en pie los bienes declarados, dar limpieza a sus fachadas y regular la publicidad que en ella sea expuesta. Además se propone el crecimiento de las demás edificaciones sin declaratoria, con una altura en algunos casos de hasta 4 pisos sin superar en más de dos pisos los bienes arquitectónicos y en un piso los bienes integrales, para incentivar en estos nuevos desarrollos los usos residenciales, que permitan dinamizar el sector por medio de la presencia de población permanente en el sector. Además conservar algunos comercios que sirvan para abastecer la vivienda, teniendo una regulación para las fachadas y evitando el deterioro de la edificación.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

Tiempo-Gestión-Costos

Tiempo: mediano plazo.
Gestión: público
Costos:

Fuentes de financiamiento

Posibles entes gestores Locales



Aspectos institucionales y legales

Procedimientos administrativos:

Dependencia encargada:

Dependencia encargada

Departamento Administrativo de Planeación- Secretaría de Cultura Ciudadana- Agencia del Paisaje y el Patrimonio.

Soporte normativo del proyecto

Plan Especial de Manejo y Protección PEMP



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

- VALORACIÓN DE NUEVOS BICM

- Objetivo

Emprender las acciones necesarias para valorar los actuales candidatos a Bienes de interés municipal - LICBIC, con el fin de realizar la declaratoria definitiva a BICM.

- Programas

- * **8. Valoración y declaratoria de inmuebles como BICM**

Objetivo: Realizar los estudios de valoración necesarios para justificar y definir los atributos que se les deben conferir a los LICBIC para alcanzar la declaratoria de BICM.

Proyectos:

- **8.1. Candidatos a BICM de los corredores urbanos.** Valoración de LICBIC localizados en los corredores urbanos. *Corto plazo.*
- **8.2. Candidatos a BICM en inmediaciones del centro tradicional.** Valoración de LICBIC localizados en la subzona Centro Tradicional. *Corto plazo.*

1.1.1.1.4 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE INSTITUCIONAL

Está constituido por las acciones para el fortalecimiento institucional y a la conformación y consolidación de un modelo de gestión financiero para la sostenibilidad y puesta en marcha de los proyectos estratégicos espaciales dispuestos para los sectores de conservación.



- **PROGRAMAS**

- **9. Fortalecimiento para la gestión, regulación y manejo de los sectores de conservación**

Objetivo: Fortalecer el liderazgo desde el sector público en las acciones para el manejo del patrimonio de tal forma que su puesta en valor permita ejercer una gestión más eficiente para generar políticas y directrices más claras para regular, controlar y proporcionar recursos económicos que garanticen la sostenibilidad de los inmuebles así como la puesta en marcha de los proyectos estratégicos para su revitalización.

Proyectos:

- **9.1. La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.** Conformación y fortalecimiento institucional del equipo técnico de la APP en asocio con DAP. *Corto plazo.*
- **9.2. De Medellín para Colombia. Modelo de gestión del patrimonio.** Consolidar el modelo de gestión en alianza DAP - APP - MinCultura. *Mediano plazo.*
- **9.3. Comité de Paisaje y Patrimonio de Medellín.** Creación de consejo asesor para temas de patrimonio y paisaje con diferentes entidades involucradas. *Corto plazo.*

- **10. Gestión y manejo de recursos financieros para incentivar la conservación mediante el desarrollo de proyectos estratégicos**

Objetivo: garantizar la viabilidad económica y financiera del PEMP mediante la combinación de una serie de estrategias financieras que garanticen su implementación en el tiempo, dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución, mejoramiento y mantenimiento de las inmuebles localizados en los sectores de conservación.

Proyectos:

- **10.1. Conserva tu patrimonio.** Incentivos, estímulos y beneficios para la conservación de los BIC. *Corto plazo.*
- **10.2. Fondo para el Patrimonio de Medellín.** Modelo de gestión financiera para la obtención de recursos. *Mediano plazo.*
- **10.3. Promoción de la inversión privada.** Plan de inversión para fomentar y estimular la inversión privada en los sectores patrimoniales. *Corto plazo.*

PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE DE COMUNICACIÓN CULTURAL

Está constituido por las acciones para la divulgación, aprovechamiento y disfrute de nuestro patrimonio:

- **DIVULGAR EL PATRIMONIO CULTURAL**

- **Objetivo**

Definir una ruta de divulgación de bienes patrimoniales apoyados en medios de comunicación masivos y alternativos, para promover procesos pedagógicos de apropiación y protección del patrimonio como eje transversal de procesos de memoria cultural y de ciudad para que sean apropiados por actores protagonistas del patrimonio asociados a los sectores de conservación.



- **Programas**

- * **11. Activar los canales de comunicación para la divulgación y disfrute de nuestro patrimonio**

Objetivo: Integrar la línea del patrimonio como un elemento fundamental y relevante dentro de los procesos sociales, territoriales y culturales que se desarrollen en el municipio, para garantizar la apropiación del patrimonio cultural.

Proyectos:

- **11.1. Centro de todos y para todos.** Nuestro Patrimonio debe ser divulgado. *Corto plazo.*
- **11.2. Formación para conocer sobre nuestro patrimonio.** Capacitación en temas de patrimonio dirigido a ciudadanos. *Corto plazo.*
- **11.3. Nuestro patrimonio orgullo de ciudad e identidad cultural.** Creación de la imagen de la ciudad a través del patrimonio. *Corto plazo.*
- **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 plazo.*

- **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Responsable del manejo de los sectores de conservación delimitados por el PEMP del Centro Tradicional, así como de los demás componentes que hacen parte del subsistema de patrimonio inmueble que se encuentran por fuera de esta delimitación. Además, deberá cumplir con las siguientes obligaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y en su decreto reglamentario 763 de 2009:

1. Conservar los siguientes sectores de conservación:

- Sector de conservación No. 1: **Barrio Prado Z3_C1_1:**
Área afectada 1.1 y su zona de influencia 1.1 y 1.2.
- Sector de conservación No. 2: **Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11; Z3_C3_12:**
Área afectada 2.1 y su zona de influencia 2.1 y 2.2.

2. Cumplir con las directrices incluidas y establecidas en el presente PEMP encaminadas hacia la protección y revitalización de los sectores de conservación delimitados como piezas estratégicas de ciudad.

- **GESTIÓN INSTITUCIONAL. AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS**

- **Naturaleza Jurídica**

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, es una Unidad Administrativa Especial del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, adscrita a la Vice alcaldía de Planeación y Gestión Territorial.

- **Misión**

Impulsar el desarrollo del Municipio de Medellín y la eficiencia de los servicios públicos que brinda a la ciudadanía, a través de:



- Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público, colectivo y privado, para la puesta en valor del paisaje urbano y el patrimonio, a fin de mejorar la identidad de la ciudad.
- Fomentar la sana mezcla de usos en el espacio público para contribuir al incremento de la calidad espacial, mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores y atraer la inversión pública y privada a la ciudad, enfocado a inversores, comerciantes, turistas, entre otros.
- Promocionar, gestionar, evaluar y estructurar proyectos de inversión y desarrollo del paisaje urbano y el patrimonio, fomentando la participación, cooperación y coordinación de los sectores público y privado, entre otras modalidades.

○ **Visión**

Para el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, consolidarse como la Agencia líder en la promoción, desarrollo y gestión de proyectos de alto impacto socioeconómico, para la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo, y para la vinculación de capitales del sector privado; y como el enlace técnico especializado entre las instancias públicas y privadas, para la estructuración de proyectos estratégicos.

○ **Objeto**

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas, tendrá por objeto gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, equipamientos colectivos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público.

○ **Funciones**

- Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación continua del paisaje, el patrimonio, los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, con el fin de mejorar la calidad espacial y de habitabilidad de la ciudad y consolidación de la misma como destino turístico y de negocios.
- Liderar y/o formular, planificar y gestionar los proyectos enfocados a la cualificación continua del paisaje, el patrimonio, los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales, que hacen parte del Sistema público y colectivo y privado.
- Gestionar los proyectos ambientales, paisajísticos, patrimoniales, urbanísticos y arquitectónicos, de conformidad con los manuales de Diseño y Construcción del Espacio Público, Silvicultura, Protocolos de Construcción Sostenible y Ambientales urbanísticos –PAU–, la norma de sismo resistencia y otros existentes que sean de su competencia.
- Realizar la gestión de los recursos de forma planificada y sistémica para garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo y privado.

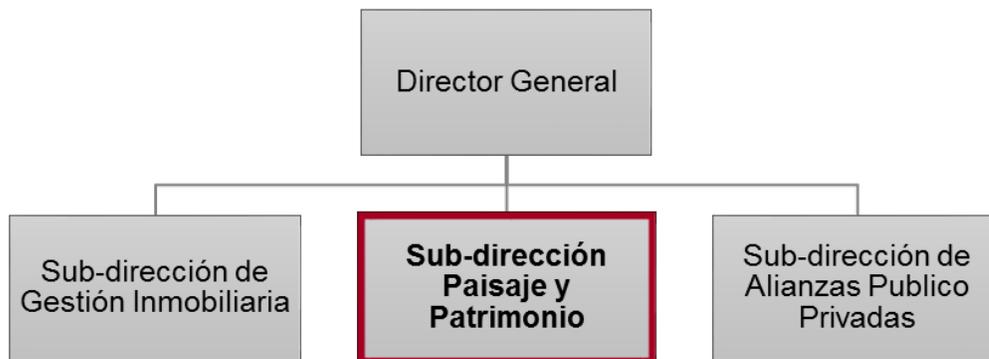


○ Estructura

La estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas, será:

6. Consejo Directivo
7. Director General
8. Subdirección de Gestión del Paisaje y el Patrimonio
9. Subdirección de Gestión Inmobiliaria
10. Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas –APP–

Gráfico 237 – Estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas.



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

▪ SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO.

Son funciones:

20. Realizar el reconocimiento del territorio y de la realidad histórico-social, patrimonial y urbanística para detectar nuevas líneas de trabajo.
21. Establecer metodología y criterios técnicos para el desarrollo de actuaciones específicas de intervención en el paisaje y el patrimonio.
22. Gestionar la reglamentación Municipal del Paisaje Urbano y patrimonio de Medellín.
23. Realizar la Coordinación interna del grupo técnico y en relación con otras entidades públicas.
24. Coordinar la creación de instrumentos para gestionar el paisaje y patrimonio y/o implementar los ya existentes.
25. Realizar estudios de planificación, ordenamiento e intervención del paisaje y el patrimonio.
26. Crear programas de fomento a la rehabilitación y regularización del paisaje y patrimonio.
27. Coordinar las actuaciones de todas las instancias que intervienen en la preservación y mejora del paisaje urbano y el patrimonio. Coordinar la inversión de los recursos provenientes de los instrumentos de gestión, para el mantenimiento, sostenimiento y la puesta en valor del paisaje y el patrimonio y para la auto-sostenibilidad de la Agencia.
28. Proponer a la Administración Municipal las normativas orientadas a la protección mejora y regulación de usos del paisaje urbano.



29. Coordinar en el manejo de los BIC, los entes territoriales y demás entidades de los niveles departamental y municipal encargados del manejo e intervención del patrimonio en función de su puesta en valor.
30. Desarrollar las actividades de gestión ante el Ministerio de Cultura de los Planes Especiales de manejo y protección de los BIC Nacionales o Municipales ya formulados o por formular para adoptar las medidas desde el manejo físico-técnico, administrativo y financiero desarrollado para tal fin.
31. Estudiar y autorizar las intervenciones sobre los BIC Municipales y colindantes que se soliciten, además de emprender las gestiones necesarias ante el Ministerio de Cultura para la aprobación en los BIC Nacionales y zonas de influencia.
32. Implementar los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio con las medidas necesarias para la regulación y el manejo físico-técnico, administrativo y financiero en los BIC nacionales y municipales ya formulados y adoptados.
33. Gestionar, elaborar y adoptar la formulación de los Planes de Manejo y Protección - PEMP, orientados a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes interés cultural- BIC de nivel nacional y municipal que requieran formularse.
34. Gestionar-y actualizar el listado de BIC Municipales y el listado de candidatos a BICM -LICBIC.
35. Administrar el patrimonio urbano y arquitectónico de la ciudad en el que se propongan proyectos estratégicos para la recuperación de los BIC Nacionales y Municipales y sus espacios públicos colindantes.
36. Asesorar a personas e instituciones públicas y privadas en materia de identificación, valoración, protección, conservación e intervención del paisaje y el patrimonio de Medellín, así como en la formulación de Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP cuando se requiera.
37. Orientar y coordinar el conjunto de acciones político - administrativas y de planificación, con miras a recuperar el paisaje y proteger las áreas urbanas y rurales de los inmuebles considerados patrimonio histórico y cultural del Municipio de Medellín en el proceso de desarrollo y transformación del territorio.
38. Realizar programas de divulgación, campañas de difusión, promoción y pedagogía ciudadana del paisaje y el patrimonio de Medellín.

○ Instancia de decisión

1. Toda intervención que se pretenda efectuar en inmuebles valorados localizados en las áreas afectadas y/o zonas de influencia de los sectores de conservación, deberán realizarse con base en las normas urbanísticas específicas establecidas en el presente PEMP para los niveles permitidos de intervención 1, 2 y 3.
2. Para cualquier proyecto o propuesta integral de actuación que se pretenda efectuar sobre inmuebles patrimoniales localizados en los sectores de conservación, bien sea en áreas afectadas o zonas de influencia, 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas en asocio con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
Procede de igual manera, para proyectos de obra nueva o nuevos desarrollos urbanísticos que se encuentren insertos dentro de los sectores de conservación.
3. 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.



8.5.1.15 ESTRATEGIA INSTITUCIONAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL

Para la implementación y adopción del presente PEMP, se busca que con la creación y puesta en marcha de la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, sea el ente gestor para 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.

1. Se pretende que esta entidad gestora, además, maneje y administre los recursos económicos producto de los instrumentos financieros y técnicos creados por el POT, así como propiciar la participación de inversores tanto públicos como privados para capitalizar los procesos de revitalización de los sectores patrimoniales.

2. Que se establezca un ciclo de proyectos al interior de la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas en asocio con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que permita realizar un seguimiento eficaz a los programas y proyectos, con el fin de reconocer las fallas en la ejecución y emprender los ajustes correctivos necesarios y retroalimentar las fases de planeación y gestión. Para ello, son base en la programación de actividades, objetivos y metas trazadas, se debe elaborar un sistema de indicadores de seguimiento que permitan medir el avance del proyecto e introducir los correctivos oportunamente.

3. Desarrollar un proceso de capacitación sobre el alcance, etapas y componentes del PEMP, así como de los aspectos institucionales, financieros y de gestión urbanística que implica, para cada una de las instancias y entidades identifiquen sus funciones y responsabilidades en el desarrollo del mismo y establezcan los procedimientos y mecanismos que sean pertinentes.

4. Crear un Consejo Asesor de Patrimonio Cultural, compuesto por la entidades públicas competentes e involucradas en el manejo, regulación y gestión del patrimonio, como: el Departamento Administrativo de Planeación, la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, la Secretaria de Cultura Ciudadana, el 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 definidos por el PEMP, 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.

2.5.1.10.1 ASPECTOS FINANCIEROS

▪ RECURSOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Si bien se ha avanzado en la aplicación de diferentes beneficios económicos y tributarios a los predios afectados con tratamientos de conservación patrimonial en Medellín, aún falta la aplicación de instrumentos financiación que garanticen recursos económicos para el mantenimiento y la conservación en el tiempo de los diferentes inmuebles localizados en este tratamiento.

Entender el problema de la conservación, no desde la lógica patrimonialista sino desde el sentido de las afectaciones derivadas de un tratamiento urbano (conservación patrimonial, arquitectónica o urbana y conservación ambiental) implica nociones como las de cargas y beneficios, entre otras que deben ser dimensionadas por los planificadores de la ciudad.



El alto costo, la falta de incentivos económicos para la conservación de los inmuebles patrimoniales en Medellín ha incidido en la creciente subutilización y desocupación de los predios de conservación patrimonial, a la cual siguen el deterioro y la demolición, ya evidentes en lotes vacantes, a veces reutilizados como parqueaderos, bodegas o talleres, evidentes en el ámbito del PEMP.

Los predios desocupados al interior del barrio Prado indican que el deterioro de los bordes puede estar extendiéndose hacia el centro. De este avance del deterioro también son representativas las residencias que se convierten en inquilinatos, fundaciones, centros para atender a personas en situación de calle y el aumento de actividades que afectan la calidad ambiental, aprovechando las dificultades de mantenimiento de los inmuebles y las debilidades del control urbanístico.

Toda esta diversificación de usos en los bienes patrimoniales ha respondido a la lógica de buscarle un aprovechamiento económico a estos bienes inmuebles. Algunas de inmuebles de gran tamaño en el Barrio Prado y en el centro se encuentran en abandono y deterioro. Otras, por el contrario, han sido ocupadas por fundaciones, clínicas especializadas y en gran mayoría por centros geriátricos públicos y privados, quienes aprovechan el gran espacio que estas construcciones ofrecen para poner en funcionamiento este tipo de entidades y aportar al mantenimiento de interiores y fachadas no siempre conservando sus características originales de diseño y construcción.

En los últimos años las intervenciones que se han hecho a bienes patrimoniales han sido reducidas. Por ser propiedades del Municipio se hacen intervenciones directas como ocurrió con la Casa Barrientos o con los edificios Vásquez y Carré y actualmente la antigua fonda el Jordán, y por convenios celebrados con el Ministerio de Cultura se han intervenido algunos otros inmuebles como la cúpula de la iglesia de San Antonio, el templo de la Veracruz y Catedral Metropolitana.

Existen otros problemas asociados al deterioro de los inmuebles patrimoniales como la falta de control del espacio público, se ha fomentado la ocupación inadecuada del espacio público en forma de parqueaderos o de mesas y sillas en andenes, antejardines y zonas verdes. Por lo que se hace urgente una estrategia integral para controlar el uso adecuado del espacio público por parte de la administración municipal.

Con el fin de atender estas problemáticas el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado mediante el decreto 48 de 2014, formuló una serie de instrumentos de financiación. La aplicación de estos instrumentos servirá para generar recursos económicos que permitirán financiar los proyectos y las obras de urbanismo necesarias para cumplir con los objetivos del POT.

En la formulación del nuevo POT se evidencio la importancia de poner en práctica los instrumentos financiación que permitan generar modelos de compensación para el tratamiento de conservación patrimonial, y los beneficios tributarios, que eximen del pago de impuesto predial a los propietarios de inmuebles de conservación y reducen las tarifas de servicios públicos a estratos 1 y 2, para equiparar los costos que implica la conservación de estos bienes, para incentivar a los propietarios y al sector privado a invertir en estos bienes.

En el capítulo IV del Nuevo POT, en el subsistema de financiación presenta instrumentos como la Transferencia y Venta de Derechos adicionales de construcción y desarrollo con el objetivo de generar recursos que permitan entre otros, la adquisición del borde urbano-rural y, la compensación de los bienes de interés patrimonial. Igualmente en este capítulo se formuló otros instrumentos que pueden generar recursos económicos, igualmente importantes para el PEMP, como la participación en Plusvalías, cesiones urbanísticas, el aprovechamiento del espacio público y los beneficios tributarios.



Con el fin de definir estrategias que permitan viabilizar en el tiempo la financiación del Plan Especial de Manejo y Protección para el Centro tradicional de Medellín, a continuación se analizarán los diferentes instrumentos de financiación que se aprobaron con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

8.5.1.16 RECURSOS ECONÓMICOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Para garantizar la viabilidad económica y financiera del PEMP es importante la combinación de una serie de estrategias que garanticen su implementación en el tiempo. Para lograr esto es trascendental el uso de diferentes instrumentos de financiación del plan de Ordenamiento Territorial y gestiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento y el mantenimiento de los inmuebles localizados en los sectores de conservación delimitados en el presente PEMP, con miras a materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial.

El subsistema de financiación del POT establece instrumentos para la financiación de los proyectos asociados a los sistemas físicos espaciales, buscando el equilibrio, mediante la identificación de formas posibles de movilización de recursos, al interior de los instrumentos de planificación complementaria, como Macroproyectos, planes parciales, y demás instrumentos de planificación complementaria, como es en este caso. A continuación se formulan las estrategias anteriormente mencionadas, dirigidas a garantizar recursos económicos para la viabilizarlo financieramente.

8.5.1.17 INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN

Para la Administración Municipal es importante garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia. Para responder con este objetivo, el Plan de Ordenamiento Territorial estipuló que serían objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los propietarios de predios privados en tratamiento de Conservación Nivel 1 (C1) y Nivel 3 (C3) y los BIC declarados que no se encuentren dentro de estos tratamientos.

Estos niveles de conservación hacen referencia a las especificidades propias de la declaratoria de conservación patrimonial y sus limitaciones en términos de aprovechamientos urbanísticos, causadas por la declaratoria en sí.

En el caso del tratamiento de Conservación nivel 1 (C1), Barrio Prado, y de Conservación nivel 3 (C3) BIC nacionales y sus zonas de influencia en los cuales las restricciones de aprovechamientos urbanísticos de los inmuebles varían dependiendo de su localización con respecto al BIC.

Para los predios de Conservación nivel 1 (C1) y 3 (C3) y a todos los BIC declarados, el POT estipuló para los propietarios de estos predios una compensación en una proporción no menor al 20% del valor total de los derechos adicionales y el resto serán mantenidos en una fiducia o cuenta específica del instrumento de financiación, para el mantenimiento de los inmuebles y las zonas de influencia.



- **RECURSOS ECONÓMICOS RECAUDADOS POR LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO**

Una vez se calcule por el modelo urbano el potencial trasferible de cada inmueble involucrado en el ámbito de planificación del PEMP y se apruebe la reglamentación específica del instrumento, los recursos económicos provenientes de la transferencia de derechos de construcción, se recaudarán en una cuenta y/o sub-cuenta que permita la administración y los pagos correspondientes.

Los recursos provenientes de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, facturada antes por la Secretaria de Hacienda de acuerdo con la reglamentación específica, ingresarán a la cuenta y/o sub-cuenta del instrumento. Esto permitirá al ordenador de pagos, en este caso, al Consejo Direccional Estratégico del POT, tener control de los recursos económicos para el pago tanto de las compensaciones a los propietarios, como para el mantenimiento y sostenibilidad de los inmuebles.

Igualmente, mediante los rendimientos financieros que genere los recursos recaudados de este instrumento financiación se podrán utilizar para: Costear gastos de administración y funcionamiento del instrumento y posibilitar el incremento del capital destinado para el desarrollo de los programas y proyectos estratégicos formulados por el presente PEMP.

- **RECURSOS ECONÓMICOS RECAUDADOS DE LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

Otro instrumento financiero que garantizará recursos para la implementación del PEMP, son los provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo. Según lo estipulado en POT, los recursos se priorizarán según el tipo de derecho adicional vendido. Para ello, actualmente se encuentra en trámite la elaboración y posterior reglamentación específica para su adopción e implementación futura.

- **CRITERIOS GENERALES DESDE EL PEMP PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE AFECTACION PARA LA COMPENSACION POR TRANSFERENCIAS Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

El Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP es un instrumento de planificación complementaria en el cual se establecen las condiciones normativas diferenciales para definir la afectación de cada uno de los inmuebles de carácter patrimonial y colindantes que se encuentran localizados en los polígonos de conservación C1 y C3, determinados por el POT.

Para ello, el PEMP re-delimita al interior de los polígonos de tratamiento de conservación C1 y C3, áreas afectadas, que son las zonas donde se concentran la mayor cantidad de inmuebles de carácter patrimonial y que debe preservarse bajo condiciones normativas específicas, y 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 a su vez, permitirá definir el nivel de afectación de los predios a su interior, es decir sobre



las áreas afectadas las condiciones normativas serán más limitadas en aras de conservar, mientras que en las zonas de influencia 1 se permitirán desarrollos urbanísticos más amplios.

Así mismo, se establece que 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.

Es entonces que el PEMP determina:

Que serán sujetos a compensar por transferencia y venta de derechos de construcción: Los predios localizados dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia 1, delimitadas por el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.

Los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a ellos, que se encuentran afectados para desarrollarse urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos, definidos por las condiciones normativas diferenciadas en cada polígono de tratamiento.

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.

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 descendente (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 a 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 urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos en cada polígono de tratamiento.



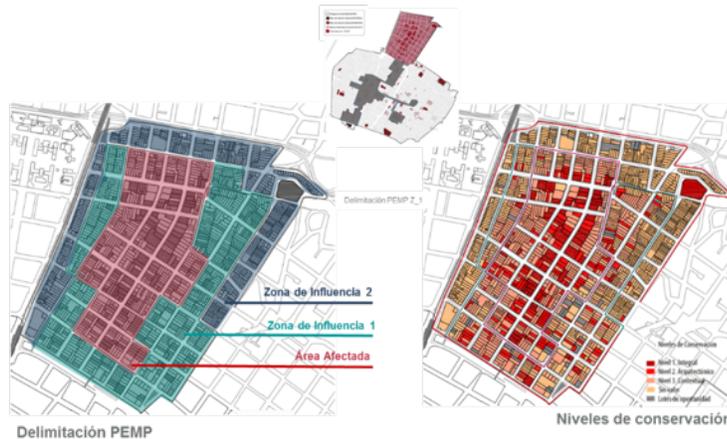
Los que se encuentran por encima de los límites de aprovechamientos y ocupaciones permitidas en cada una de las áreas afectadas y/o zonas de influencia 1, definidas para efectos del PEMP.

Parágrafo: Para efectos de la priorización y el cálculo de metros cuadrados potenciales a compensar para transferencia y venta 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 decreto y/o acto administrativo que lo reglamente expedida por la administración municipal.

- **ALTURAS VARIABLES PARA EL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL SEGÚN DELIMITACIÓN POR SECTORES DE CONSERVACION:**

Sector de conservación No. 1: Z3_C1_1_Prado:

Gráfico 238 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Prado.



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

El pago de transferencia depende de la delimitación establecida para cada una de las zonas que componen el PEMP y los niveles de intervención que se fijaron y explicaron al inicio del presente documento, ellos se definen por su grado de importancia o representatividad para la ciudad, para ello se define que la compensación aplica en los siguientes predios de la siguiente manera:

Gráfico 239 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Prado



Zona 1_ Barrio Prado (BIC Municipal) Z3_C1_1



Áreas que aplicarían transferencias Z3_C1_1

TOTAL BIC NIVEL 1	55
TOTAL BIC NIVEL 2	108
TOTAL BIC NIVEL 3	276
TOTAL BIC PRADO AA	439

TOTAL BIC NIVEL 1	13
TOTAL BIC NIVEL 2	59
TOTAL BIC NIVEL 3	232
TOTAL BIC PRADO ZI1	304

TOTAL BIC PRADO AA	439
TOTAL BIC PRADO ZI1	304
TOTAL BIC Z3_C1	743

- Altura Tope AA = 4 pisos
- Altura Tope Z1 = 4 pisos

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015. Priorización de predios para pago de transferencias

La priorización aplica de forma distinta para cada uno de los dos sectores de conservación anteriormente mencionados y el pago se efectuará de conformidad con la siguiente priorización:

Gráfico 240 – Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias y venta de derechos de construcción. Prado

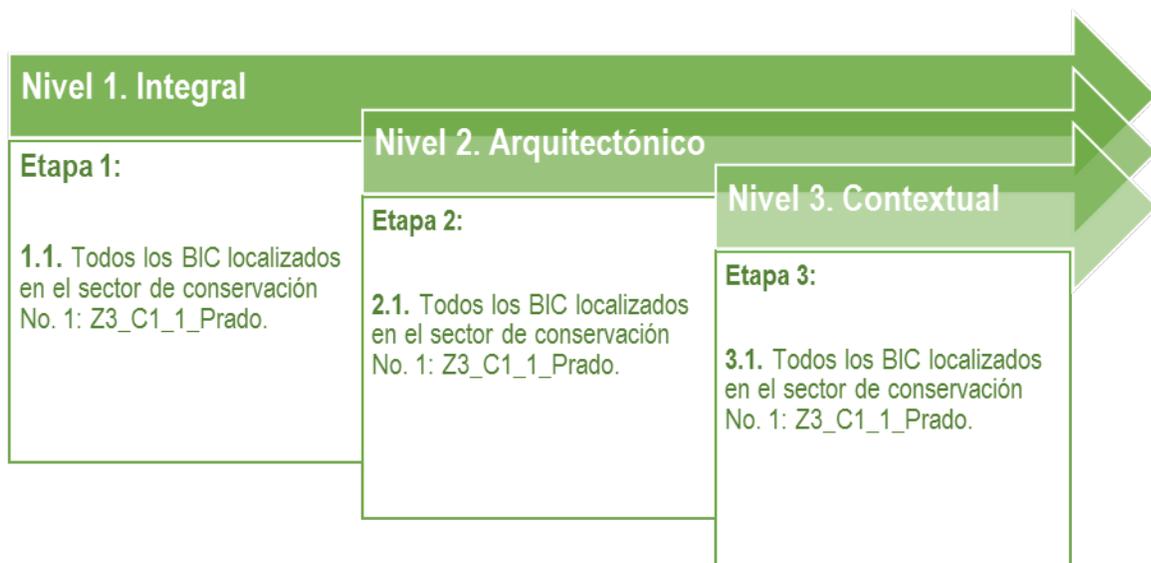
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP.

ETAPA 1.1. Los predios niveles 1 integrales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 414. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.
 Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP.
 ETAPA 1.1. Los predios niveles 1 integrales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 415. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.

Nivel_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010090018	CR 050 059 071	Edificación Barrio Prado
10010100006	CR 050 059 006	Edificación Barrio Prado
10010100007	CR 050 059 022	Edificación Barrio Prado
10010100008	CR 050 059 032	Edificación Barrio Prado
10010100018	CR 049 059 043	Edificación Barrio Prado
10010170008	CR 050 060 044	Edificación Barrio Prado
10010170009	CR 050 060 062	Edificación Barrio Prado
10010220013	CR 050 C 061 080	Edificación Barrio Prado
10010220024	CR 050 A 061 063	Edificación Barrio Prado
10010230001	CR 050 061 007	Edificación Barrio Prado
10010230003	CL 061 050 026	Edificación Barrio Prado
10010230004	CL 061 050 034	Edificación Barrio Prado
10010230007	CL 061 050 078	Edificación Barrio Prado
10010230015	CL 062 050 063	Edificación Barrio Prado
10010230017	CR 050 061 085	Edificación Barrio Prado
10010230019	CR 050 061 043	Edificación Barrio Prado
10010230020	CR 050 061 027	Edificación Barrio Prado



Nivel_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010230021	CR 050 061 019	Edificación Barrio Prado
10010240009	CR 050 061 006	Edificación Barrio Prado
10010240012	CR 050 061 034	Edificación Barrio Prado
10010310001	CR 049 062 001	Edificación Barrio Prado
10010310003	CL 062 049 030	Edificación Barrio Prado
10010320001	CR 050 062 005	Edificación Barrio Prado
10010320015	CR 050 062 063	Edificación Barrio Prado
10010320016	CR 050 062 045	Edificación Barrio Prado
10010330002	CL 062 050 A 028	Edificación Barrio Prado
10010330006	CR 050 C 062 006	Edificación Barrio Prado
10010360022	CR 050 A 063 111	Edificación Barrio Prado
10010360023	CR 050 A 063 079	Edificación Barrio Prado
10010370011	CR 050 A 063 096	Edificación Barrio Prado
10010370013	CL 064 050 067	Edificación Barrio Prado
10010370019	CR 050 063 059	Edificación Barrio Prado
10010370020	CR 050 063 029	Edificación Barrio Prado
10010380001	CL 063 049 008	Edificación Barrio Prado
10010380003	CL 063 049 032	Edificación Barrio Prado
10010380006	CR 050 063 070	Edificación Barrio Prado
10010380007	CR 050 063 078	Edificación Barrio Prado
10010380008	CR 050 063 096	Edificación Barrio Prado
10010380011	CR 050 063 162	Edificación Barrio Prado
10010460004	CL 064 049 028	Edificación Barrio Prado
10010460005	CR 050 064 026	Edificación Barrio Prado
10010460006	CR 050 064 038	Edificación Barrio Prado
10010460007	CR 050 064 044	Edificación Barrio Prado
10010460008	CR 050 064 066	Edificación Barrio Prado
10010470004	CR 050 A 064 012	Edificación Barrio Prado
10010470008	CR 050 064 067	Edificación Barrio Prado
10010470009	CR 050 064 045	Edificación Barrio Prado
10010470011	CR 050 064 031	Edificación Barrio Prado
10010480001	CR 050 A 064 009	Edificación Barrio Prado
10010480008	CR 050 C 064 018	Edificación Barrio Prado
10010480011	CL 065 050 A 085	Edificación Barrio Prado
10010550003	CL 065 050 050	Edificación Barrio Prado
10010560001	CL 065 049 004	Edificación Barrio Prado
10010560002	CL 065 049 020	Edificación Barrio Prado
10010560023	CR 049 065 027	Edificación Barrio Prado

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



Tabla 416. Listado de BIC Nivel 1 integrales en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 1.1.

N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10010020001	CR 048 058 011	Edificación Barrio Prado
10010120009	CL 060 047 015	Edificación Barrio Prado
10010120010	CR 047 059 075	Edificación Barrio Prado
10010130006	CR 047 059 042	Edificación Barrio Prado
10010340024	CL 064 050 C 009	Edificación Barrio Prado
10010400006	CL 063 047 042	Edificación Barrio Prado
10010490001	CR 050 C 064 005	Edificación Barrio Prado
10010120009	CL 060 047 015	Edificación Barrio Prado
10010120010	CR 047 059 075	Edificación Barrio Prado
10010130012	CR 046 059 041	Edificación Barrio Prado
10010340024	CL 064 050 C 009	Edificación Barrio Prado
10010400006	CL 063 047 042	Edificación Barrio Prado
10010490001	CR 050 C 064 005	Edificación Barrio Prado

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.
 ETAPA 2.1. Los predios niveles 2 arquitectónicos que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 417. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en área afectada. Predios a compensar Etapa 2.1.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090001	CR 050 059 013
Edificación Barrio Prado	10010090008	CR 050 A 059 030
Edificación Barrio Prado	10010090019	CR 050 059 059
Edificación Barrio Prado	10010090021	CR 050 059 027
Edificación Barrio Prado	10010100005	CL 059 049 042
Edificación Barrio Prado	10010100012	CR 050 059 072
Edificación Barrio Prado	10010100016	CR 049 059 063
Edificación Barrio Prado	10010110004	CR 049 059 038
Edificación Barrio Prado	10010110005	CR 049 059 052
Edificación Barrio Prado	10010110006	CR 049 059 058
Edificación Barrio Prado	10010110007	CR 049 059 070
Edificación Barrio Prado	10010110008	CR 048 059 073
Edificación Barrio Prado	10010170006	CR 050 060 022
Edificación Barrio Prado	10010170007	CR 050 060 034
Edificación Barrio Prado	10010170013	CR 049 060 061
Edificación Barrio Prado	10010170014	CR 049 060 057
Edificación Barrio Prado	10010170015	CR 049 060 053
Edificación Barrio Prado	10010170016	CR 049 060 045



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010170017	CR 049 060 037
Edificación Barrio Prado	10010170018	CR 049 060 029
Edificación Barrio Prado	10010170019	CR 049 060 021
Edificación Barrio Prado	10010170020	CL 060 049 074
Edificación Barrio Prado	10010170021	CR 050 060 006
Edificación Barrio Prado	10010180001	CR 050 060 009
Edificación Barrio Prado	10010180002	CL 060 050 016
Edificación Barrio Prado	10010180003	CL 060 050 024
Edificación Barrio Prado	10010180013	CR 050 060 043
Edificación Barrio Prado	10010180014	CR 050 060 039
Edificación Barrio Prado	10010220003	CL 061 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010220005	CR 050 C 061 002
Edificación Barrio Prado	10010220007	CR 050 C 061 022
Edificación Barrio Prado	10010220008	CR 050 C 061 036
Edificación Barrio Prado	10010220020	CR 050 A 061 033
Edificación Barrio Prado	10010220021	CR 050 A 061 023
Edificación Barrio Prado	10010230002	CL 061 050 016
Edificación Barrio Prado	10010230005	CL 061 050 046
Edificación Barrio Prado	10010230006	CL 061 050 056
Edificación Barrio Prado	10010230008	CR 050 A 061 016
Edificación Barrio Prado	10010230011	CR 050 A 061 040
Edificación Barrio Prado	10010230013	CR 050 A 061 060
Edificación Barrio Prado	10010230014	CR 050 A 061 070
Edificación Barrio Prado	10010240004	CL 061 049 030
Edificación Barrio Prado	10010240008	CL 061 049 058
Edificación Barrio Prado	10010240010	CR 050 061 012
Edificación Barrio Prado	10010240011	CR 050 061 024
Edificación Barrio Prado	10010240013	CR 050 061 048
Edificación Barrio Prado	10010240017	CL 062 049 057
Edificación Barrio Prado	10010240022	CL 062 049 005
Edificación Barrio Prado	10010300005	CR 049 062 020
Edificación Barrio Prado	10010300006	CR 049 062 026
Edificación Barrio Prado	10010300007	CR 049 062 042
Edificación Barrio Prado	10010300008	CR 049 062 050
Edificación Barrio Prado	10010300010	CL 063 048 035
Edificación Barrio Prado	10010310002	CL 062 049 016
Edificación Barrio Prado	10010310008	CR 050 062 020
Edificación Barrio Prado	10010310009	CR 050 062 024
Edificación Barrio Prado	10010310011	CR 050 062 046
Edificación Barrio Prado	10010310012	CR 050 062 058



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010310013	CR 050 062 064
Edificación Barrio Prado	10010310023	CR 049 062 029
Edificación Barrio Prado	10010320002	CL 062 050 034
Edificación Barrio Prado	10010320003	CL 062 050 044
Edificación Barrio Prado	10010320012	CL 063 050 061
Edificación Barrio Prado	10010330013	CR 050 C 062 056
Edificación Barrio Prado	10010330022	CL 063 050 A 005
Edificación Barrio Prado	10010360001	CR 050 A 063 003
Edificación Barrio Prado	10010360002	CL 063 050 A 028
Edificación Barrio Prado	10010370001	CR 050 063 003
Edificación Barrio Prado	10010370004	CL 063 050 062
Edificación Barrio Prado	10010370007	CR 050 A 063 034
Edificación Barrio Prado	10010370008	CR 050 A 063 056
Edificación Barrio Prado	10010370010	CR 050 A 063 080
Edificación Barrio Prado	10010370012	CR 050 A 063 100
Edificación Barrio Prado	10010370015	CL 064 050 017
Edificación Barrio Prado	10010370018	CR 050 063 081
Edificación Barrio Prado	10010370021	CR 050 063 019
Edificación Barrio Prado	10010380002	CL 063 049 024
Edificación Barrio Prado	10010380009	CR 050 063 116
Edificación Barrio Prado	10010380010	CR 050 063 136
Edificación Barrio Prado	10010390003	CL 063 048 020
Edificación Barrio Prado	10010390005	CR 049 063 010
Edificación Barrio Prado	10010390006	CR 049 063 022
Edificación Barrio Prado	10010390016	CL 063 A 048 001
Edificación Barrio Prado	10010390017	CR 048 063 061
Edificación Barrio Prado	10010390020	CR 048 063 031
Edificación Barrio Prado	10010390021	CR 048 063 021
Edificación Barrio Prado	10010470001	CR 050 064 015
Edificación Barrio Prado	10010470002	CL 064 050 030
Edificación Barrio Prado	10010470005	CR 050 A 064 024
Edificación Barrio Prado	10010480003	CL 064 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010480012	CL 065 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010480013	CL 065 050 A 061
Edificación Barrio Prado	10010480014	CL 065 050 A 049
Edificación Barrio Prado	10010480015	CL 065 050 A 041
Edificación Barrio Prado	10010530001	CL 065 050 B 002
Edificación Barrio Prado	10010530011	CR 050 C 065 058
Edificación Barrio Prado	10010540001	CR 050 A 065 001



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010540002	CL 065 050 A 010
Edificación Barrio Prado	10010540003	CL 065 050 A 016
Edificación Barrio Prado	10010540005	CL 065 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010540006	CR 050 B 065 020
Edificación Barrio Prado	10010540024	CR 050 A 065 037
Edificación Barrio Prado	10010540025	CR 050 A 065 033
Edificación Barrio Prado	10010540026	CR 050 A 065 021
Edificación Barrio Prado	10010550001	CR 050 065 007
Edificación Barrio Prado	10010550004	CR 050 A 065 022
Edificación Barrio Prado	10010550022	CR 050 065 035
Edificación Barrio Prado	10010560004	CL 065 049 038

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

Tabla 418. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.1.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010020003	CR 049 058 016
Edificación Barrio Prado	10010020005	CR 049 058 032
Edificación Barrio Prado	10010020012	CR 049 058 076
Edificación Barrio Prado	10010020014	CR 048 058 075
Edificación Barrio Prado	10010030010	CR 050 058 049
Edificación Barrio Prado	10010030018	CL 059 049 013
Edificación Barrio Prado	10010040001	CR 050 058 007
Edificación Barrio Prado	10010040012	CR 050 A 058 088
Edificación Barrio Prado	10010040013	CL 059 050 039
Edificación Barrio Prado	10010050001	CR 050 A 058 005
Edificación Barrio Prado	10010050002	CL 058 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010050019	CR 050 A 058 079
Edificación Barrio Prado	10010050022	CR 050 A 058 047
Edificación Barrio Prado	10010050023	CR 050 A 058 037
Edificación Barrio Prado	10010050024	CR 050 A 058 027
Edificación Barrio Prado	10010080007	CL 059 050 A 074
Edificación Barrio Prado	10010080008	CR 050 C 059 032
Edificación Barrio Prado	10010140002	CL 060 046 016
Edificación Barrio Prado	10010140004	CR 047 060 010
Edificación Barrio Prado	10010140013	CR 046 060 055
Edificación Barrio Prado	10010140014	CR 046 060 043
Edificación Barrio Prado	10010150002	CL 060 047 014
Edificación Barrio Prado	10010150004	CR 048 060 024



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010150017	CR 047 060 045
Edificación Barrio Prado	10010160004	CR 049 060 014
Edificación Barrio Prado	10010160018	CR 048 060 025
Edificación Barrio Prado	10010160020	CR 049 060 006
Edificación Barrio Prado	10010190006	CL 060 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010190013	CL 061 050 A 059
Edificación Barrio Prado	10010210001	CL 061 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010250001	CR 048 061 001
Edificación Barrio Prado	10010260009	CR 048 061 078
Edificación Barrio Prado	10010260014	CR 047 061 047
Edificación Barrio Prado	10010260015	CR 047 061 037
Edificación Barrio Prado	10010270001	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010270008	CR 047 061 058
Edificación Barrio Prado	10010340001	CL 062 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010400007	CL 063 047 060
Edificación Barrio Prado	10010400013	CR 048 063 074
Edificación Barrio Prado	10010440014	CR 048 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450001	CR 048 063 A 003
Edificación Barrio Prado	10010450002	CL 063 A 048 012
Edificación Barrio Prado	10010450003	CL 063 A 048 016
Edificación Barrio Prado	10010450005	CL 063 A 048 034
Edificación Barrio Prado	10010450009	CR 049 063 A 018
Edificación Barrio Prado	10010450010	CR 049 063 A 024
Edificación Barrio Prado	10010450015	CR 049 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450040	CR 048 063 A 115
Edificación Barrio Prado	10010450045	CR 048 063 A 065
Edificación Barrio Prado	10010490013	CL 065 050 C 057
Edificación Barrio Prado	10010520004	CL 065 050 C 028
Edificación Barrio Prado	10010520007	CL 065 050 C 048
Edificación Barrio Prado	10010580010	CL 065 048 094
Edificación Barrio Prado	10010580011	CL 065 048 098
Edificación Barrio Prado	10010580012	CR 049 065 026
Edificación Barrio Prado	10010590007	CR 048 065 008
Edificación Barrio Prado	10010590008	CR 048 065 012
Edificación Barrio Prado	10010590014	CR 048 065 054
Edificación Barrio Prado	10010590016	CR 048 065 078

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.ETAPA 3.1. Los predios niveles 3 contextuales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:



Tabla 419. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar
Etapa 3.1.

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090002	CL 059 050 022
Edificación Barrio Prado	10010090003	CL 059 050 042
Edificación Barrio Prado	10010090004	CL 059 050 046
Edificación Barrio Prado	10010090005	CL 059 050 064
Edificación Barrio Prado	10010090006	CR 050 A 059 012
Edificación Barrio Prado	10010090007	CR 050 A 059 020
Edificación Barrio Prado	10010090009	CR 050 A 059 036
Edificación Barrio Prado	10010090014	CR 050 A 059 066
Edificación Barrio Prado	10010090015	CR 050 A 059 070
Edificación Barrio Prado	10010090016	CL 060 050 049
Edificación Barrio Prado	10010090017	CL 060 050 039
Edificación Barrio Prado	10010090020	CR 050 059 041
Edificación Barrio Prado	10010100001	CR 049 059 007
Edificación Barrio Prado	10010100002	CL 059 049 014
Edificación Barrio Prado	10010100003	CL 059 049 022
Edificación Barrio Prado	10010100004	CL 059 049 032
Edificación Barrio Prado	10010100009	CR 050 059 050
Edificación Barrio Prado	10010100010	CR 050 059 054
Edificación Barrio Prado	10010100011	CR 050 059 060
Edificación Barrio Prado	10010100013	CR 060 049 041
Edificación Barrio Prado	10010100014	CL 060 049 037
Edificación Barrio Prado	10010100015	CL 060 049 019
Edificación Barrio Prado	10010100017	CR 049 059 053
Edificación Barrio Prado	10010110002	CL 059 048 044
Edificación Barrio Prado	10010170001	CL 060 X CR 049
Edificación Barrio Prado	10010170002	CL 060 049 034
Edificación Barrio Prado	10010170003	CL 060 049 044
Edificación Barrio Prado	10010170005	CR 050 060 010
Edificación Barrio Prado	10010170010	CL 061 049 051
Edificación Barrio Prado	10010170011	CL 061 049 041
Edificación Barrio Prado	10010170012	CL 061 049 035
Edificación Barrio Prado	10010180004	CL 060 050 044
Edificación Barrio Prado	10010180005	CL 060 050 056
Edificación Barrio Prado	10010180006	CR 050 A 060 010
Edificación Barrio Prado	10010180007	CR 050 A 060 020
Edificación Barrio Prado	10010180008	CR 050 A 060 028
Edificación Barrio Prado	10010180010	CL 061 050 033
Edificación Barrio Prado	10010180011	CL 061 050 025



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010180012	CR 050 060 055
Edificación Barrio Prado	10010180015	CR 050 060 027
Edificación Barrio Prado	10010220001	CR 050 A 061 005
Edificación Barrio Prado	10010220002	CL 061 050 A 032
Edificación Barrio Prado	10010220004	CL 061 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010220006	CR 050 C 061 012
Edificación Barrio Prado	10010220006	CR 050 C 061 012
Edificación Barrio Prado	10010220014	CL 062 050 A 049
Edificación Barrio Prado	10010220015	CL 062 050 A 031
Edificación Barrio Prado	10010220016	CL 062 050 A 021
Edificación Barrio Prado	10010220017	CR 050 A 061 077
Edificación Barrio Prado	10010220022	CR 050 A 061 015
Edificación Barrio Prado	10010220023	CR 050 A 061 043
Edificación Barrio Prado	10010230009	CR 050 A 061 028
Edificación Barrio Prado	10010230010	CR 050 A 061 030
Edificación Barrio Prado	10010230012	CR 050 A 061 054
Edificación Barrio Prado	10010230016	CL 062 050 049
Edificación Barrio Prado	10010230018	CR 050 061 061
Edificación Barrio Prado	10010240001	CL 061 049 002
Edificación Barrio Prado	10010240002	CL 061 049 010
Edificación Barrio Prado	10010240003	CL 061 049 018
Edificación Barrio Prado	10010240005	CL 061 049 038
Edificación Barrio Prado	10010240006	CL 061 049 006
Edificación Barrio Prado	10010240007	CL 061 049 007
Edificación Barrio Prado	10010240014	CR 050 061 060
Edificación Barrio Prado	10010240015	CR 050 061 082
Edificación Barrio Prado	10010240016	CL 062 049 069
Edificación Barrio Prado	10010240018	CL 062 049 049
Edificación Barrio Prado	10010240019	CL 062 049 035
Edificación Barrio Prado	10010240020	CL 062 049 025
Edificación Barrio Prado	10010240021	CL 062 049 011
Edificación Barrio Prado	10010240023	CR 049 061 065
Edificación Barrio Prado	10010240024	CR 049 061 053
Edificación Barrio Prado	10010240025	CR 049 061 049
Edificación Barrio Prado	10010240026	CR 049 061 025
Edificación Barrio Prado	10010240027	CR 049 061 011
Edificación Barrio Prado	10010300009	CR 049 062 058
Edificación Barrio Prado	10010300011	CL 063 048 029
Edificación Barrio Prado	10010300012	CL 063 048 019



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010300013	CR 048 062 073
Edificación Barrio Prado	10010310004	CL 062 049 052
Edificación Barrio Prado	10010310005	CL 062 049 060
Edificación Barrio Prado	10010310006	CL 062 049 076
Edificación Barrio Prado	10010310007	CR 050 062 016
Edificación Barrio Prado	10010310010	CR 050 062 034
Edificación Barrio Prado	10010310014	CL 063 049 041
Edificación Barrio Prado	10010310015	CL 063 049 033
Edificación Barrio Prado	10010310016	CL 063 049 025
Edificación Barrio Prado	10010310017	CL 063 049 015
Edificación Barrio Prado	10010310018	CR 049 B 062 069
Edificación Barrio Prado	10010310019	CR 049 062 059
Edificación Barrio Prado	10010310020	CR 049 062 051
Edificación Barrio Prado	10010310021	CR 049 062 045
Edificación Barrio Prado	10010310022	CR 049 062 037
Edificación Barrio Prado	10010310024	CR 049 062 021
Edificación Barrio Prado	10010320004	CL 062 050 054
Edificación Barrio Prado	10010320005	CR 050 A 062 006
Edificación Barrio Prado	10010320006	CR 050 A 062 012
Edificación Barrio Prado	10010320007	CR 050 A 062 028
Edificación Barrio Prado	10010320008	CR 050 A 062 046
Edificación Barrio Prado	10010320009	CR 050 A 062 048
Edificación Barrio Prado	10010320010	CR 050 A 062 062
Edificación Barrio Prado	10010320011	CL 063 050 065
Edificación Barrio Prado	10010320013	CL 063 050 053
Edificación Barrio Prado	10010320014	CL 063 050 039
Edificación Barrio Prado	10010320017	CR 050 062 027
Edificación Barrio Prado	10010330001	CR 050 A 062 005
Edificación Barrio Prado	10010330003	CL 062 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010330004	CL 062 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010330005	CL 062 050 A 056
Edificación Barrio Prado	10010330007	CR 050 C 062 018
Edificación Barrio Prado	10010330008	CR 050 C 062 020
Edificación Barrio Prado	10010330009	CR 050 C 062 026
Edificación Barrio Prado	10010330010	CR 050 C 062 030
Edificación Barrio Prado	10010330011	CR 050 C 062 038
Edificación Barrio Prado	10010330012	CR 050 C 062 042
Edificación Barrio Prado	10010330014	CR 050 C 062 072
Edificación Barrio Prado	10010330015	CL 063 050 A 071
Edificación Barrio Prado	10010330016	CL 063 050 A 063



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010330017	CL 063 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010330018	CL 063 050 A 047
Edificación Barrio Prado	10010330019	CL 063 050 A 037
Edificación Barrio Prado	10010330020	CL 063 050 A 029
Edificación Barrio Prado	10010330021	CL 063 050 A 021
Edificación Barrio Prado	10010330023	CR 050 A 062 059
Edificación Barrio Prado	10010330024	CR 050 A 062 047
Edificación Barrio Prado	10010330028	CR 050 A 062 033
Edificación Barrio Prado	10010330026	CR 050 A 062 021
Edificación Barrio Prado	10010360003	CL 063 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010360004	CL 063 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010360005	CL 063 050 A 052
Edificación Barrio Prado	10010360006	CL 063 050 A 064
Edificación Barrio Prado	10010360007	CL 063 050 A 072
Edificación Barrio Prado	10010360008	CR 050 C 063 014
Edificación Barrio Prado	10010360009	CR 050 C 063 024
Edificación Barrio Prado	10010360010	CR 050 C 063 028
Edificación Barrio Prado	10010360011	CR 050 C 063 036
Edificación Barrio Prado	10010360012	CR 050 C 063 042
Edificación Barrio Prado	10010360013	CR 050 C 063 052
Edificación Barrio Prado	10010360014	CR 050 C 063 058
Edificación Barrio Prado	10010360015	CL 064 050 A 093
Edificación Barrio Prado	10010360016	CL 064 050 A 079
Edificación Barrio Prado	10010360017	CL 064 050 A 071
Edificación Barrio Prado	10010360018	CL 064 050 A 061
Edificación Barrio Prado	10010360019	CL 064 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010360020	CL 064 050 A 047
Edificación Barrio Prado	10010360021	CL 064 050 A 029
Edificación Barrio Prado	10010360024	CR 050 A 063 065
Edificación Barrio Prado	10010360025	CR 050 A 063 055
Edificación Barrio Prado	10010360026	CR 050 A 063 045
Edificación Barrio Prado	10010360027	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010360028	CR 050 A 063 031
Edificación Barrio Prado	10010360029	CR 050 A 063 023
Edificación Barrio Prado	10010360030	CR 050 A 063 013
Edificación Barrio Prado	10010370002	CL 063 050 040
Edificación Barrio Prado	10010370003	CL 063 050 052
Edificación Barrio Prado	10010370005	CR 050 A 063 016
Edificación Barrio Prado	10010370006	CR 050 A 063 028



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010370009	CR 050 A 063 066
Edificación Barrio Prado	10010370014	CL 064 050 039
Edificación Barrio Prado	10010370016	CR 050 063 115
Edificación Barrio Prado	10010370017	CR 050 063 095
Edificación Barrio Prado	10010380004	CR 050 063 034
Edificación Barrio Prado	10010380005	CR 050 063 044
Edificación Barrio Prado	10010380012	CL 064 049 019
Edificación Barrio Prado	10010380013	CR 049 063 A 087
Edificación Barrio Prado	10010380014	CR 049 063 A 069
Edificación Barrio Prado	10010380015	CR 049 063 A 061
Edificación Barrio Prado	10010380016	CR 049 063 A 047
Edificación Barrio Prado	10010380017	CR 049 063 A 037
Edificación Barrio Prado	10010380018	CR 049 063 A 023
Edificación Barrio Prado	10010380019	CR 049 063 A 005
Edificación Barrio Prado	10010380020	CR 049 063 083
Edificación Barrio Prado	10010380021	CR 049 063 067
Edificación Barrio Prado	10010380022	CR 049 063 057
Edificación Barrio Prado	10010380023	CR 049 063 043
Edificación Barrio Prado	10010380024	CR 049 063 039
Edificación Barrio Prado	10010390001	CL 063 048 006
Edificación Barrio Prado	10010390002	CL 063 048 016
Edificación Barrio Prado	10010390004	CL 063 048 032
Edificación Barrio Prado	10010390007	CR 049 063 032
Edificación Barrio Prado	10010390008	CR 049 063 040
Edificación Barrio Prado	10010390009	CR 049 063 048
Edificación Barrio Prado	10010390010	CR 049 063 056
Edificación Barrio Prado	10010390011	CL 063 A 048 055
Edificación Barrio Prado	10010390013	CL 063 A 048 037
Edificación Barrio Prado	10010390014	CL 063 A 048 027
Edificación Barrio Prado	10010390015	CL 063 A 048 017
Edificación Barrio Prado	10010390019	CR 048 063 039
Edificación Barrio Prado	10010460001	CL 064 049 004
Edificación Barrio Prado	10010460002	CL 064 049 014
Edificación Barrio Prado	10010460003	CL 064 049 018
Edificación Barrio Prado	10010460009	CL 065 049 015
Edificación Barrio Prado	10010460010	CL 065 049 009
Edificación Barrio Prado	10010460011	CR 049 064 061
Edificación Barrio Prado	10010460012	CR 049 064 051
Edificación Barrio Prado	10010460013	CR 049 064 043
Edificación Barrio Prado	10010460014	CR 049 064 039



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010460015	CR 049 064 029
Edificación Barrio Prado	10010460016	CR 049 064 019
Edificación Barrio Prado	10010470003	CL 064 050 044
Edificación Barrio Prado	10010470006	CR 050 A 064 042
Edificación Barrio Prado	10010470007	CR 050 A 064 064
Edificación Barrio Prado	10010470010	CR 050 064 035
Edificación Barrio Prado	10010480002	CL 064 050 A 030
Edificación Barrio Prado	10010480004	CL 064 050 A 052
Edificación Barrio Prado	10010480005	CL 064 050 A 060
Edificación Barrio Prado	10010480006	CL 064 050 A 066
Edificación Barrio Prado	10010480007	CL 064 050 A 078
Edificación Barrio Prado	10010480009	CR 050 C 064 034
Edificación Barrio Prado	10010480010	CR 050 C 064 052
Edificación Barrio Prado	10010480017	CR 050 A 064 021
Edificación Barrio Prado	10010530002	CL 065 050 B 014
Edificación Barrio Prado	10010530003	CL 065 050 B 024
Edificación Barrio Prado	10010530004	CL 065 050 B 034
Edificación Barrio Prado	10010530005	CL 065 050 B 040
Edificación Barrio Prado	10010530006	CR 050 C 065 026
Edificación Barrio Prado	10010530010	CR 050 C 065 056
Edificación Barrio Prado	10010530012	CR 050 C 065 066
Edificación Barrio Prado	10010530013	CR 050 C 065 076
Edificación Barrio Prado	10010530014	CR 050 C 065 084
Edificación Barrio Prado	10010530015	CL 066 050 B 033
Edificación Barrio Prado	10010530018	CR 050 B 065 083
Edificación Barrio Prado	10010530019	CR 050 B 065 081
Edificación Barrio Prado	10010530020	CR 050 B 065 073
Edificación Barrio Prado	10010530023	CR 050 B 065 047
Edificación Barrio Prado	10010530024	CR 050 B 065 041
Edificación Barrio Prado	10010530025	CR 050 B 065 035
Edificación Barrio Prado	10010530026	CR 050 B 065 015
Edificación Barrio Prado	10010540004	CL 065 050 A 032
Edificación Barrio Prado	10010540007	CR 050 B 065 028
Edificación Barrio Prado	10010540008	CR 050 B 065 040
Edificación Barrio Prado	10010540009	CR 050 B 065 046
Edificación Barrio Prado	10010540018	CR 050 A 065 079
Edificación Barrio Prado	10010540019	CR 050 A 065 073
Edificación Barrio Prado	10010540020	CR 050 A 065 065
Edificación Barrio Prado	10010540021	CR 050 A 065 061



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010540022	CR 050 A 065 055
Edificación Barrio Prado	10010540023	CR 050 A 065 043
Edificación Barrio Prado	10010550002	CL 065 050 026
Edificación Barrio Prado	10010550005	CR 050 A 065 032
Edificación Barrio Prado	10010550006	CR 050 A 065 038
Edificación Barrio Prado	10010550007	CR 050 A 065 056
Edificación Barrio Prado	10010550008	CR 050 A 065 066
Edificación Barrio Prado	10010550009	CR 050 A 065 068
Edificación Barrio Prado	10010550010	CR 050 A 065 080
Edificación Barrio Prado	10010550011	CR 050 A 065 084
Edificación Barrio Prado	10010550012	CL 066 050 033
Edificación Barrio Prado	10010550013	CL 066 050 015
Edificación Barrio Prado	10010550014	CL 066 050 015
Edificación Barrio Prado	10010550015	CL 066 050 015
Edificación Barrio Prado	10010550016	CR 050 065 079
Edificación Barrio Prado	10010550017	CR 050 065 069
Edificación Barrio Prado	10010550018	CR 050 065 063
Edificación Barrio Prado	10010550019	CR 050 065 059
Edificación Barrio Prado	10010550020	CR 050 065 053
Edificación Barrio Prado	10010550021	CR 050 065 043
Edificación Barrio Prado	10010550023	CR 050 065 023
Edificación Barrio Prado	10010550024	CL 066 050 043
Edificación Barrio Prado	10010560003	CL 065 049 030
Edificación Barrio Prado	10010560005	CR 050 065 014
Edificación Barrio Prado	10010560006	CR 050 065 024
Edificación Barrio Prado	10010560007	CR 050 065 034
Edificación Barrio Prado	10010560008	CR 050 065 042
Edificación Barrio Prado	10010560009	CR 050 065 054
Edificación Barrio Prado	10010560010	CR 050 065 058
Edificación Barrio Prado	10010560011	CR 050 065 072
Edificación Barrio Prado	10010560012	CR 050 065 076
Edificación Barrio Prado	10010560013	CL 066 049 043
Edificación Barrio Prado	10010560014	CL 066 049 037
Edificación Barrio Prado	10010560015	CL 066 049 023
Edificación Barrio Prado	10010560016	CL 066 049 017
Edificación Barrio Prado	10010560017	CL 066 049 011
Edificación Barrio Prado	10010560018	CR 049 065 065
Edificación Barrio Prado	10010560019	CR 049 065 059
Edificación Barrio Prado	10010560020	CR 049 065 051
Edificación Barrio Prado	10010560021	CR 049 065 043



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010560022	CR 049 065 035

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

Tabla 420. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.1

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010010002	CL 058 047 051
Edificación Barrio Prado	10010010007	CL 059 047 083
Edificación Barrio Prado	10010010009	CL 059 047 067
Edificación Barrio Prado	10010010010	CL 059 047 043
Edificación Barrio Prado	10010020002	CL 058 048 022
Edificación Barrio Prado	10010020004	CR 049 058 022
Edificación Barrio Prado	10010020006	CR 049 058 040
Edificación Barrio Prado	10010020010	CR 049 058 064
Edificación Barrio Prado	10010020011	CR 049 058 072
Edificación Barrio Prado	10010020013	CL 059 048 023
Edificación Barrio Prado	10010020017	CR 048 058 035
Edificación Barrio Prado	10010030005	CL 058 049 056
Edificación Barrio Prado	10010030006	CR 050 058 006
Edificación Barrio Prado	10010030008	CR 050 058 028
Edificación Barrio Prado	10010030009	CR 050 058 038
Edificación Barrio Prado	10010030012	CR 050 058 068
Edificación Barrio Prado	10010030015	CL 059 049 033
Edificación Barrio Prado	10010030016	CL 059 049 027
Edificación Barrio Prado	10010030017	CL 059 049 021
Edificación Barrio Prado	10010030020	CR 049 058 045
Edificación Barrio Prado	10010040002	CL 058 050 032
Edificación Barrio Prado	10010040003	CL 058 050 040
Edificación Barrio Prado	10010040005	CR 050 A 058 018
Edificación Barrio Prado	10010040006	CR 050 A 058 026
Edificación Barrio Prado	10010040007	CR 050 A 058 032
Edificación Barrio Prado	10010040008	CR 050 A 058 048
Edificación Barrio Prado	10010040009	CR 050 A 058 058
Edificación Barrio Prado	10010040010	CR 050 A 058 068
Edificación Barrio Prado	10010040011	CR 050 A 058 078
Edificación Barrio Prado	10010040014	CL 059 050 035
Edificación Barrio Prado	10010040015	CL 059 050 045
Edificación Barrio Prado	10010040016	CR 050 058 075



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010040017	CR 050 058 067
Edificación Barrio Prado	10010040018	CR 050 058 059
Edificación Barrio Prado	10010040019	CR 050 058 047
Edificación Barrio Prado	10010040020	CR 050 058 037
Edificación Barrio Prado	10010040021	CR 050 058 031
Edificación Barrio Prado	10010040022	CR 050 058 017
Edificación Barrio Prado	10010050003	CL 058 050 A 046
Edificación Barrio Prado	10010050013	CL 059 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010050014	CL 059 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010050017	CL 059 050 A 025
Edificación Barrio Prado	10010050021	CR 050 A 058 059
Edificación Barrio Prado	10010050025	CR 050 A 058 017
Edificación Barrio Prado	10010080003	CL 059 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010080004	CL 059 050 A 052
Edificación Barrio Prado	10010080005	CL 059 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010080006	CL 059 050 A 066
Edificación Barrio Prado	10010080010	CR 050 C 059 052
Edificación Barrio Prado	10010080011	CR 050 C 059 062
Edificación Barrio Prado	10010080017	CL 060 050 A 009
Edificación Barrio Prado	10010080020	CR 050 A 059 067
Edificación Barrio Prado	10010080021	CR 050 A 059 061
Edificación Barrio Prado	10010080022	CR 050 A 059 055
Edificación Barrio Prado	10010080028	CL 060 050 A 035
Edificación Barrio Prado	10010120005	CR 048 059 004
Edificación Barrio Prado	10010120006	CR 048 059 028
Edificación Barrio Prado	10010120007	CR 048 059 048
Edificación Barrio Prado	10010120011	CR 047 059 057
Edificación Barrio Prado	10010130002	CL 059 046 026
Edificación Barrio Prado	10010130005	CR 047 059 018
Edificación Barrio Prado	10010130007	CR 047 059 060
Edificación Barrio Prado	10010130011	CR 046 059 053
Edificación Barrio Prado	10010130012	CR 046 059 041
Edificación Barrio Prado	10010130013	CR 046 059 033
Edificación Barrio Prado	10010140001	CR 046 060 009
Edificación Barrio Prado	10010140006	CR 047 060 030
Edificación Barrio Prado	10010140007	CR 047 060 044
Edificación Barrio Prado	10010140009	CL 061 046 043
Edificación Barrio Prado	10010140015	CR 046 060 031
Edificación Barrio Prado	10010140016	CR 046 060 017
Edificación Barrio Prado	10010150005	CR 048 060 032



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010150018	CR 047 060 031
Edificación Barrio Prado	10010160002	CL 060 048 034
Edificación Barrio Prado	10010160003	CR 049 060 010
Edificación Barrio Prado	10010160008	CR 049 060 046
Edificación Barrio Prado	10010160009	CL 061 048 057
Edificación Barrio Prado	10010160016	CR 048 060 043
Edificación Barrio Prado	10010190002	CL 060 050 A 026
Edificación Barrio Prado	10010190004	CL 060 050 A 042
Edificación Barrio Prado	10010190005	CL 060 050 A 050
Edificación Barrio Prado	10010190007	CL 060 050 A 064
Edificación Barrio Prado	10010190008	CR 050 C 060 008
Edificación Barrio Prado	10010190009	CR 050 C 060 010
Edificación Barrio Prado	10010190010	CR 050 C 060 022
Edificación Barrio Prado	10010190011	CR 050 C 060 032
Edificación Barrio Prado	10010190012	CR 050 C 060 048
Edificación Barrio Prado	10010190014	CL 061 050 A 043
Edificación Barrio Prado	10010190016	CL 061 050 A 019
Edificación Barrio Prado	10010190017	CR 050 A 060 053
Edificación Barrio Prado	10010190018	CR 050 A 060 043
Edificación Barrio Prado	10010190019	CR 050 A 060 033
Edificación Barrio Prado	10010190020	CR 050 A 060 025
Edificación Barrio Prado	10010190021	CR 050 A 060 015
Edificación Barrio Prado	10010210003	CR 050 D 061 026
Edificación Barrio Prado	10010210005	CR 050 D 061 046
Edificación Barrio Prado	10010210006	CR 050 D 061 060
Edificación Barrio Prado	10010210014	CR 050 C 061 061
Edificación Barrio Prado	10010210015	CR 050 C 061 041
Edificación Barrio Prado	10010210016	CR 050 C 061 035
Edificación Barrio Prado	10010210017	CR 050 C 061 029
Edificación Barrio Prado	10010250005	CR 049 061 042
Edificación Barrio Prado	10010250007	CR 049 061 066
Edificación Barrio Prado	10010260001	CR 047 061 005
Edificación Barrio Prado	10010260002	CL 061 047 028
Edificación Barrio Prado	10010260003	CL 061 047 034
Edificación Barrio Prado	10010260006	CR 048 061 046
Edificación Barrio Prado	10010260008	CR 048 061 066
Edificación Barrio Prado	10010260011	CR 047 061 079
Edificación Barrio Prado	10010260013	CR 047 061 057
Edificación Barrio Prado	10010260016	CR 047 061 029



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010260017	CR 047 061 021
Edificación Barrio Prado	10010270005	CR 047 061 026
Edificación Barrio Prado	10010270006	CR 047 061 038
Edificación Barrio Prado	10010270007	CR 047 061 048
Edificación Barrio Prado	10010270012	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010270013	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010290004	CL 062 047 036
Edificación Barrio Prado	10010290005	CL 062 047 046
Edificación Barrio Prado	10010290013	CR 048 062 056
Edificación Barrio Prado	10010290014	CR 048 062 064
Edificación Barrio Prado	10010290015	CR 048 062 068
Edificación Barrio Prado	10010340002	CL 062 050 C 010
Edificación Barrio Prado	10010340003	CL 062 050 C 020
Edificación Barrio Prado	10010340004	CL 062 050 C 030
Edificación Barrio Prado	10010340006	CR 050 D 062 014
Edificación Barrio Prado	10010340007	CR 050 D 062 026
Edificación Barrio Prado	10010340008	CR 050 D 062 034
Edificación Barrio Prado	10010340009	CR 050 D 062 046
Edificación Barrio Prado	10010340011	CR 050 D 062 060
Edificación Barrio Prado	10010340012	CR 050 D 062 074
Edificación Barrio Prado	10010340021	CL 064 050 C 053
Edificación Barrio Prado	10010340022	CL 064 050 C 045
Edificación Barrio Prado	10010340023	CL 064 050 C 029
Edificación Barrio Prado	10010340025	CR 050 C 063 043
Edificación Barrio Prado	10010340026	CR 050 C 063 037
Edificación Barrio Prado	10010340027	CR 050 C 063 025
Edificación Barrio Prado	10010340028	CR 050 C 063 017
Edificación Barrio Prado	10010340030	CR 050 C 062 085
Edificación Barrio Prado	10010340031	CR 050 C 062 077
Edificación Barrio Prado	10010340032	CR 050 C 062 067
Edificación Barrio Prado	10010340033	CR 050 C 062 057
Edificación Barrio Prado	10010340034	CR 050 C 062 049
Edificación Barrio Prado	10010340035	CR 050 C 062 043
Edificación Barrio Prado	10010340036	CR 050 C 062 033
Edificación Barrio Prado	10010340037	CR 050 D 062 050
Edificación Barrio Prado	10010340038	CR 50 C X CL 64
Edificación Barrio Prado	10010340039	CR 50 C X CL 64
Edificación Barrio Prado	10010400001	CL 063 047 010
Edificación Barrio Prado	10010400008	CR 048 063 014
Edificación Barrio Prado	10010400009	CR 048 063 024



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010400010	CR 048 063 034
Edificación Barrio Prado	10010400011	CR 048 063 040
Edificación Barrio Prado	10010400012	CR 048 063 050
Edificación Barrio Prado	10010400014	CL 063 A 047 037
Edificación Barrio Prado	10010400022	CR 047 063 029
Edificación Barrio Prado	10010400023	CR 047 063 021
Edificación Barrio Prado	10010400024	CR 047 063 013
Edificación Barrio Prado	10010440008	CR 048 063 A 016
Edificación Barrio Prado	10010440009	CR 048 063 A 022
Edificación Barrio Prado	10010440010	CR 048 063 A 028
Edificación Barrio Prado	10010440015	CR 048 063 A 070
Edificación Barrio Prado	10010440016	CR 048 063 A 076
Edificación Barrio Prado	10010440017	CR 048 063 A 088
Edificación Barrio Prado	10010440018	CR 048 063 A 092
Edificación Barrio Prado	10010440020	CR 048 063 A 110
Edificación Barrio Prado	10010440021	CR 048 063 A 122
Edificación Barrio Prado	10010440022	CR 048 063 A 128
Edificación Barrio Prado	10010440023	CR 048 063 A 134
Edificación Barrio Prado	10010440060	CR 048 063 A 102
Edificación Barrio Prado	10010450004	CL 063 A 048
Edificación Barrio Prado	10010450006	CL 063 A 048 040
Edificación Barrio Prado	10010450007	CR 049 063 A 004
Edificación Barrio Prado	10010450008	CR 049 063 A 010
Edificación Barrio Prado	10010450011	CR 049 063 A 034
Edificación Barrio Prado	10010450012	CR 049 063 A 044
Edificación Barrio Prado	10010450016	CR 049 063 A 068
Edificación Barrio Prado	10010450019	CR 049 063 A 090
Edificación Barrio Prado	10010450020	CR 049 063 A 096
Edificación Barrio Prado	10010450021	CR 049 063 A 102
Edificación Barrio Prado	10010450024	CR 049 064 004
Edificación Barrio Prado	10010450025	CR 049 064 012
Edificación Barrio Prado	10010450029	CL 065 048 101
Edificación Barrio Prado	10010450030	CL 065 048 087
Edificación Barrio Prado	10010450032	CL 065 048 057
Edificación Barrio Prado	10010450033	CL 065 048 049
Edificación Barrio Prado	10010450035	CL 065 048 019
Edificación Barrio Prado	10010450037	CR 048 063 A 141
Edificación Barrio Prado	10010450038	CR 048 063 A 131
Edificación Barrio Prado	10010450039	CR 048 063 A 123



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010450041	CR 048 063 A 101
Edificación Barrio Prado	10010450042	CR 048 063 A 091
Edificación Barrio Prado	10010450043	CR 048 063 A 081
Edificación Barrio Prado	10010450044	CR 048 063 A 069
Edificación Barrio Prado	10010450053	CR 049 063 A 050
Edificación Barrio Prado	10010490008	CR 050 D 064 028
Edificación Barrio Prado	10010490009	CR 050 D 064 036
Edificación Barrio Prado	10010490010	CR 050 D 064 042
Edificación Barrio Prado	10010490011	CR 050 D 064 052
Edificación Barrio Prado	10010490012	CR 050 D 064 058
Edificación Barrio Prado	10010490014	CL 065 050 C 041
Edificación Barrio Prado	10010490015	CL 065 050 C 033
Edificación Barrio Prado	10010490018	CR 050 C 064 063
Edificación Barrio Prado	10010490023	CR 050 C 064 019
Edificación Barrio Prado	10010520006	CL 065 050 C 044
Edificación Barrio Prado	10010520008	CR 050 D 065 030
Edificación Barrio Prado	10010520013	CR 050 D 065 066
Edificación Barrio Prado	10010580001	CL 065 048 014
Edificación Barrio Prado	10010580002	CL 065 048 020
Edificación Barrio Prado	10010580003	CL 065 048 034
Edificación Barrio Prado	10010580004	CL 065 048 040
Edificación Barrio Prado	10010580005	CL 065 048 052
Edificación Barrio Prado	10010580006	CL 065 048 058
Edificación Barrio Prado	10010580007	CL 065 048 068
Edificación Barrio Prado	10010580008	CL 065 048 078
Edificación Barrio Prado	10010580009	CL 065 048 086
Edificación Barrio Prado	10010580013	CR 049 065 028
Edificación Barrio Prado	10010580024	CL 065 F 048 023
Edificación Barrio Prado	10010580027	CR 048 065 049
Edificación Barrio Prado	10010580028	CR 048 065 041
Edificación Barrio Prado	10010580029	CR 048 065 033
Edificación Barrio Prado	10010580030	CR 048 065 023
Edificación Barrio Prado	10010580031	CR 048 065 013
Edificación Barrio Prado	10010590009	CR 048 065 020
Edificación Barrio Prado	10010590010	CR 048 065 028
Edificación Barrio Prado	10010590011	CR 048 065 036
Edificación Barrio Prado	10010590012	CR 048 065 040
Edificación Barrio Prado	10010590013	CR 048 065 050
Edificación Barrio Prado	10010590015	CR 048 065 068
Edificación Barrio Prado	10010590024	CR 047 065 101

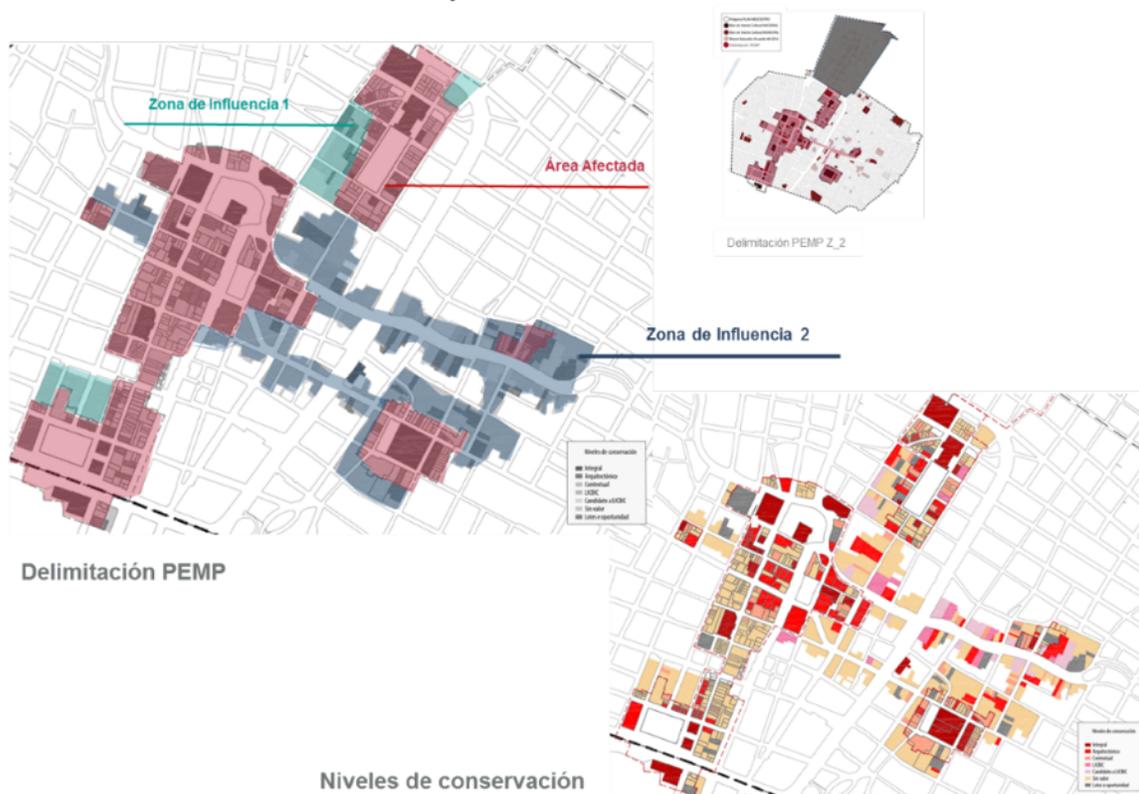


N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010590025	CR 047 065 087
Edificación Barrio Prado	10010590026	CR 047 065 079

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

Sector de conservación No. 2: Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Gráfico 241 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Centro.



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

El pago de transferencia depende de la delimitación establecida para cada una de las zonas que componen el PEMP y los niveles de intervención que se fijaron y explicaron al inicio del presente documento, ellos se definen por su grado de importancia o representatividad para la ciudad, para ello se define que la compensación aplica para los siguientes predios de la siguiente manera:

Gráfico 242 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Centro



Zona 2_Centro (BIC Nacional) Z3_C3_7; 8; 10;11;12



TOTAL BICN NIVEL 1	13
TOTAL BIC NIVEL 1	18
TOTAL BIC NIVEL 2	130
TOTAL BIC NIVEL 3	92
TOTAL BIC CENTRO AA/ZI	253

TOTAL BIC Z3_C3_7	46	18
TOTAL BIC Z3_C3_8	113	2
TOTAL BIC Z3_C3_10	4	0
TOTAL BIC Z3_C3_11	7	10
TOTAL BIC Z3_C3_12	33	13

Áreas que aplicarían transferencias Z3_C3_7; 8; 10; 11;12.

- Altura Tope = 4 pisos
- Altura Tope = 6 pisos
- Altura Tope = 8 pisos
- Altura Tope = 10 pisos

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

▪ PRIORIZACIÓN DE PREDIOS PARA PAGO DE TRANSFERENCIAS

La priorización aplica de forma distinta para cada uno de los dos sectores de conservación anteriormente mencionados y el pago se efectuará de conformidad con la siguiente priorización:

Gráfico 1. Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias de derechos. Centro.

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

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP:

▪ ETAPA 1.2. LOS PREDIOS NIVELES 1 INTEGRALES MUNICIPALES QUE SE ENCUENTRAN EN Z3_C3_7;8;10;11;12_CENTRO:

ETAPA 1.2. Los predios niveles 1 integrales Municipales que se encuentran en Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Tabla 421. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.
Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP:

ETAPA 1.2. Los predios niveles 1 integrales Municipales que se encuentran en Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Tabla 422. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2.

MUNICIPALES N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10150160003	CL 048 042 A 038	Edificación Centro
10180040002	CR 048 054 020	Teatro Lido
10180050001	Parque Bolívar	Parque Bolívar
10180060001	CR 049 054 003	Casa Restaurante La Estancia
10180180002	CL 056 047 032	Casa Sede Banco Ganadero
10180180008	Parque	Parque
10180210001	Parque	Parque
10180250001	CL 049 057 051	Centro Comercial Villanueva
10190710009	CL 054 047 049	Casa Sede Bancolombia
10190190001	CL 048 052 030	Palacio Nacional
10190380018	CR 052 050 037	Edificio Suramericana de Seguros/Sudameris
10190400001	Parque Berrio	Parque Berrio
10190410011	CR 049 050 041	Edificio San Fernando



MUNICIPALES N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10190550001	CR 051 051 025	Edificio Henry
10190560001	CL 051 A 052 022	Edificio Colseguros
10190570009	Plazuela Veracruz	Plazuela Veracruz
10190570010	Plazuela Veracruz	Plazuela Veracruz
10190630001	CL 052 A 050 046	Hotel Nutibara
10070040013	Parque de las Luces	Parque de las Luces

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

Tabla 423. Listado de BIC Nivel 1 integrales Nacionales. Predios a compensar Etapa 1.3.

NACIONALES N_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
10160240001	CL 052 042 008	Palacio de Bellas Artes
10060180005	CL 051 054 065	Casa Natal Francisco Zea
10190250003	CR 044 CL 048 049	Plazuela de San Ignacio
10190250004	CR 044A CL048 049	Templo de San Ignacio
10190250005	CR 044 A 048 058	Paraninfo Universidad de Antioquia
10190250006	CR 044 048 018	Claustro de San Ignacio
10190410008	CR 050 049 051	Templo de la Candelaria
10190570001	CL 051 052 058	Templo de la Veracruz
10190580001	CR 052 052 043	Museo de Antioquia
10190600001	CR 051 052 001	Palacio de la Cultura Rafael Uribe Uribe
10070030001	CR 052 044 A 003	Edificio Carré
10070100001	CL 044 B 052 003	Edificio Vásquez
10110030005	CR 052 043 031	Estación Medellín
10180190001	CL056 CR048 0490	Catedral Metropolitana

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

Tabla 424. Listado de BIC Nivel 2 Arquitectónicos área afectada. Predios a compensar Etapa 2.2.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160240022	CR 042 052 055
Edificación Centro	10160250008	CL 052 040 156
Edificación Centro	10160250010	CR 042 052 030
Edificación Centro	10060180001	CR 054 050 035
Edificación Centro	10160060003	CL 049 042 020
Edificación Centro	10160060005	CL 049 042 060



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160060006	CL 049 042 064
Edificación Centro	10180040003	CR 048 054 042
Edificación Centro	10180040004	CL 055 047 021
Edificación Centro	10180040005	CR 047 054 041
Edificación Centro	10190240015	CR 044 048 067
Edificación Centro	10190240016	CR 044 048 057
Edificación Centro	10190260006	CL 049 043 052
Edificación Centro	10180060014	CR 049 054 047
Edificación Centro	10180100001	CR 049 055 011
Edificación Centro	10180100017	CL 056 049 017
Edificación Centro	10180100018	CR 049 055 037
Edificación Centro	10180180001	CL 056 047 014
Edificación Centro	10180200001	CR 049 056 009
Edificación Centro	10180210006	CL 056 A 049 070
Edificación Centro	10180210007	CL 056 A 049 078
Edificación Centro	10180210008	CL 056 A 049 086
Edificación Centro	10180210009	CL 056 A 049 088
Edificación Centro	10180210010	CL 056 A 049 092
Edificación Centro	10180210011	CL 056 A 049 100
Edificación Centro	10180210014	CL 056 A 049 114
Edificación Centro	10180210015	CL 056 049 088
Edificación Centro	10180210016	CR 050 056 020
Edificación Centro	10190710003	CL 053 047 044
Edificación Centro	10190700001	CL 053 049 002
Edificación Centro	10190350001	CL 050 050 021
Edificación Centro	10190360005	CR 052 049 018
Edificación Centro	10190360006	CR 052 049 032
Edificación Centro	10190360011	CR 051 049 059
Edificación Centro	10190360015	CL 050 051 065
Edificación Centro	10190360019	CL 050 051 029
Edificación Centro	10190380001	CR 052 050 013
Edificación Centro	10190390002	CL 050 051 024
Edificación Centro	10190390003	CL 050 051 066
Edificación Centro	10190390007	CL 051 051 069
Edificación Centro	10190390009	CL 051 051 047
Edificación Centro	10190390010	CL 051 051 021
Edificación Centro	10190390011	CL 051 051 011
Edificación Centro	10190390013	CL 051 051 083



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10190410001	CR 049 050 001
Edificación Centro	10190410002	CL 050 049 018
Edificación Centro	10190410003	CL 050 049 024
Edificación Centro	10190410004	CL 050 049 026
Edificación Centro	10190410005	CL 050 044 104
Edificación Centro	10190410006	CR 050 050 002
Edificación Centro	10190410007	CR 050 050 040
Edificación Centro	10190420001	CR 049 050 022
Edificación Centro	10190420002	CR 048 050 025
Edificación Centro	10190420003	CR 048 050 053
Edificación Centro	10190420004	CL 051 048 003
Edificación Centro	10190520005	CL 051 049 046
Edificación Centro	10190520006	CL 051 049 060
Edificación Centro	10190520007	CL 051 049 090
Edificación Centro	10190530001	CR 050 051 A 007
Edificación Centro	10190530002	CL 052 050 009
Edificación Centro	10190540001	CL 051 050 010
Edificación Centro	10190550012	CL 052 051 041
Edificación Centro	10190550015	CR 051 051 065
Edificación Centro	10190570002	CL 051 052 064
Edificación Centro	10190570003	CL 051 052 070
Edificación Centro	10190570004	CR 053 051 030
Edificación Centro	10190570005	CR 053 051 040
Edificación Centro	10190570006	CR 053 051 042
Edificación Centro	10190570007	CR 053 051 052
Edificación Centro	10190570008	CR 052 A 051A 029
Edificación Centro	10190570009	CR 052 051 051
Edificación Centro	10190620001	CR 050 052 001
Edificación Centro	10190660001	CL 053 052 016
Edificación Centro	10070020012	CL 045 051 057
Edificación Centro	10070050001	no registra dirección
Edificación Centro	10070140004	CL 045 051 058
Edificación Centro	10070150001	CL 045 052 016
Edificación Centro	10070150002	CL 045 052 020
Edificación Centro	10070150003	CR 052 A 045 002
Edificación Centro	10070150004	CR 052 A 045 008
Edificación Centro	10070150005	CR 052 A 045 010
Edificación Centro	10070150006	CR 052 A 045 018
Edificación Centro	10070150007	CR 052 A 045 024
Edificación Centro	10070150009	CR 052 A 045 044



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10070150010	CR 052 A 045 068
Edificación Centro	10070150011	CR 052 A 045 084
Edificación Centro	10070150012	CR 052 A 045 102
Edificación Centro	10070150013	CR 052 A 045 122
Edificación Centro	10070150029	CR 052 045 023
Edificación Centro	10070150030	CR 052 045 019
Edificación Centro	10070150031	CR 052 045 011
Edificación Centro	10070150032	CR 052 045 005
Edificación Centro	10070160001	CR 052 A 045 003
Edificación Centro	10070160002	CL 045 052 A 008
Edificación Centro	10070160003	CL 045 052 A 012
Edificación Centro	10070160004	CL 045 052 A 018
Edificación Centro	10070160005	CL 045 052 A 022
Edificación Centro	10070160006	CL 045 052 A 028
Edificación Centro	10070160007	CL 045 052 A 032
Edificación Centro	10070160008	CL 045 052 A 038
Edificación Centro	10070160009	CL 045 052 A 042
Edificación Centro	10070160010	CL 045 052 A 048
Edificación Centro	10070170001	CL 045 053 002
Edificación Centro	10180110001	CR 047 055 015
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122



N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057

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

Tabla 425. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.2.

N_2 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057

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



Tabla 426. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.2.

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180060012	CL 055 049 007
Edificación Centro	10180060013	CR 049 054 063
Edificación Centro	10180100019	CR 049 055 025
Edificación Centro	10180110002	CR 047 055 029
Edificación Centro	10180110003	CR 048 055 042
Edificación Centro	10180110004	CR 048 055 050
Edificación Centro	10180110005	CL 056 047 009
Edificación Centro	10180110007	CR 047 055 045
Edificación Centro	10180180003	CR 048 056 036
Edificación Centro	10180180004	CR 048 056 048
Edificación Centro	10180200005	CL 056 049 072
Edificación Centro	10180200008	CL 056 A 049 073
Edificación Centro	10180200010	CL 056 A 049 057
Edificación Centro	10180200011	CL 056 A 049 047
Edificación Centro	10180200014	CL 056 A 049 025
Edificación Centro	10180200020	CL 056 A 049 027
Edificación Centro	10180210002	CL 056 A 049 018
Edificación Centro	10180210020	CR 050 056 060
Edificación Centro	10180210021	CL 057 049 081
Edificación Centro	10180210022	CL 057 049 071
Edificación Centro	10180210025	CL 057 049 045
Edificación Centro	10180210026	CL 057 049 033
Edificación Centro	10180270001	CL 057 048 008
Edificación Centro	10180270012	CR 048 057 021
Edificación Centro	10190700021	CL 054 049 029
Edificación Centro	10070140008	CR 052 045 046
Edificación Centro	10070140034	CR 052 045 052
Edificación Centro	10070150008	CR 052 A 045 028
Edificación Centro	10070150028	CR 052 045 027
Edificación Centro	10070170025	CR 053 045 041
Edificación Centro	10070170027	CR 053 045 015
Edificación Centro	10190200010	CR 052 048 084
Edificación Centro	10190360003	CL 049 051 052
Edificación Centro	10190360007	CR 052 049 046
Edificación Centro	10190360009	CR 052 049 082



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10190360010	CL 050 051 081
Edificación Centro	10190360012	CR 051 049 047
Edificación Centro	10190360013	CR 051 049 023
Edificación Centro	10190360020	CL 049 051 032
Edificación Centro	10190380016	CL 051 052 017
Edificación Centro	10190380017	CR 052 050 055
Edificación Centro	10190390008	CL 051 051 059
Edificación Centro	10190410011	CR 049 050 041
Edificación Centro	10190410014	CR 049 050 017
Edificación Centro	10190540006	CL 051 A 050 017
Edificación Centro	10190540007	CL 051 A 050 013
Edificación Centro	10190550002	CL 051 051 012
Edificación Centro	10190550007	CL 051 051 060
Edificación Centro	10190620003	CL 052 A 050 019
Edificación Centro	10060180006	CL 051 054 045
Edificación Centro	10060180010	CL 051 054 053
Edificación Centro	10160240002	CL 052 042 020
Edificación Centro	10160240003	CL 052 042 030
Edificación Centro	10160240023	CR 042 052 045
Edificación Centro	10190010015	CL 048 043 087
Edificación Centro	10190020013	CL 048 044 023
Edificación Centro	10190020014	CR 044 047 077
Edificación Centro	10160060004	CL 049 042 052
Edificación Centro	10150160001	CL 048 042 A 008
Edificación Centro	10150160002	CL 048 042 A 016
Edificación Centro	10150160004	CL 049 042 A 021
Edificación Centro	10150160011	CR 042 A 048 053
Edificación Centro	10150160012	CR 042 A 048 045
Edificación Centro	10150160013	CR 042 A 048 037
Edificación Centro	10150160014	CR 042 A 048 029
Edificación Centro	10190240001	CL 048 044 010
Edificación Centro	10190240014	CL 049 044 013
Edificación Centro	10190240017	CR 044 048 041
Edificación Centro	10190240018	CR 044 048 021
Edificación Centro	10190260001	CR 043 049 015
Edificación Centro	10190260008	CL 049 043 068
Edificación Centro	10190260009	CL 049 043 086
Edificación Centro	10190260010	CR 044 049 026
Edificación Centro	10190260023	CR 043 049 031
Edificación Centro	10190260025	CR 044 049 034



N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10190270001	CL 049 044 010

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

Tabla 427. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.2

N_3 Contextual		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10180060011	CL 055 049 041
Edificación Centro	10180100002	CL 055 049 032
Edificación Centro	10180100005	CL 055 049 084
Edificación Centro	10180100015	CL 056 049 051
Edificación Centro	10190700013	CL 054 049 119
Edificación Centro	10070170039	CR 053 A 045 108
Edificación Centro	10070170040	CR 053 A 045 114
Edificación Centro	10160240009	CR 043 052 050
Edificación Centro	10160240011	Sin dirección
Edificación Centro	10160240012	Sin dirección
Edificación Centro	10160060010	CR 043 049 098
Edificación Centro	10160060013	CL 050 042 051
Edificación Centro	10190240002	CL 048 044 032
Edificación Centro	10190240003	CL 048 044 046
Edificación Centro	10190260014	CL 050 044 058
Edificación Centro	10190270005	CL 049 044 060
Edificación Centro	10190270006	CL 049 044 066

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

Nota: para la zona de influencia 2 del sector de conservación 1: Z1_C1_1_Prado no aplica la transferencia de derechos porque pueden tener los aprovechamientos que da la norma para el sector y no tienen restricción por conservación.

Recursos económicos recaudados de la participación en plusvalía.

Parte de los recursos económicos provenientes de la participación en plusvalías podrán ser aplicados en el ámbito del presente PEMP como zona receptora.

Como lo estipula el POT, los recursos provenientes de la participación en plusvalía se efectuarán de acuerdo con los lineamientos del Direccionamiento Estratégico del POT, según las destinaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y priorizando la inversión de estos recursos en el pago de las compensaciones derivadas de la conservación patrimonial, ambiental y paisajística, entre otros, y la consolidación de los subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos.



- **CESIONES URBANÍSTICAS.**

Con los recursos provenientes del pago compensado de las cesiones urbanísticas causadas dentro de las áreas del macroproyecto Riocentro, se podrá reinvertir para la generación de espacio público necesario en el PEMP, pues estos deben ser reinvertidos en las áreas de intervención estratégica.

8.5.1.17.1 BENEFICIOS TRIBUTARIOS

- **EXENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL**

Este es un instrumento que permite al propietario de un inmueble declarado de conservación, ser liberado de parte o la totalidad del pago de impuesto predial.

El Estatuto Tributario vigente para el Municipio de Medellín, reconoce la exención en el pago del impuesto predial unificado a los propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico o arquitectónico por el Municipio de Medellín. La exención se reconoce de Acuerdo con el nivel de conservación bajo el cual haya sido declarado el inmueble.

Esta exención ya ha sido reconocida a algunos propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico o arquitectónico dentro del ámbito del PEMP; sin embargo, estos beneficios tributarios podrán ampliarse a más predios mediante una estrategia integral, que además de otorgar el beneficio, se garantice un seguimiento y control que certifique que los recursos si sean utilizados para desarrollar y apoyar diversas actuaciones tendientes a la promoción, conservación, mejoramiento y recuperación del patrimonio cultural inmueble municipal.

Esta estrategia debe ser desarrollada y coordinada por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP en conjunto con actores importantes del proceso con son: la Secretaria de Gestión y Control territorial, la Secretaria de Hacienda y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

- **EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.**

Como una estrategia que permita rehabilitar, revitalizar y restituir las dinámicas propias de los sectores de interés patrimonial en el barrio Prado se propone que todas las actividades de usos compatibles, comerciales y de servicios, permitidas en este PEMP, gocen del beneficio de exención en el pago del impuesto de industria y comercio.

Este beneficio tributario permitiría incentivar el traslado y la apertura de medianas y pequeñas empresas en el Barrio Prado tan importantes para lograr que el barrio tenga una dinámica distinta. Esta estrategia sería una valiosa oportunidad de dinamizar su economía urbana a partir de la preservación y revitalización de ese patrimonio más allá del mero interés histórico y cultural.

Para que estas estrategias de exenciones tributarias se materialicen, deben ser gestionadas y coordinadas por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y APP en conjunto con actores importantes del proceso con son: la Secretaria de Gestión y Control territorial, la Secretaria de Hacienda y Planeación Municipal.

Estrategias para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público para el PEMP

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP al tener funciones de coordinación general sobre la gestión del espacio público de la ciudad, es determinante



en la definición de la estructuración de los proyectos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

Con el fin de gestionar recursos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el PEMP del Centro Tradicional, tendrá lugar a partir de las siguientes estrategias:

▪ FINANCIERAS

Definición de contraprestaciones y tarifas por el aprovechamiento del espacio público que permitan el incremento de los recursos necesarios para la dotación y cualificación de la infraestructura de espacio público que el PEMP requiera.

Aumento de los recursos del sector público para el sostenimiento del espacio público.

Favorecer la incorporación de recursos del sector privado para la financiación de los proyectos de sostenimiento del espacio público del PEMP, mediante esquemas de asociación público privada.

Aumentar la eficiencia en la utilización del recurso que destina la Administración Municipal en el sostenimiento del espacio público para el ámbito del PEMP.

Articular los recursos para la generación y sostenimiento del espacio público provenientes del presupuesto corriente a través de los planes de desarrollo, con los recursos de los instrumentos de financieros del Plan de Ordenamiento Territorial.

Articulación de las normas, procedimientos e ingresos provenientes de la administración de Bienes Inmuebles Fiscales del Municipio, a las actuaciones para el mantenimiento del Espacio Público en el ámbito del PEMP.

Establecer las condiciones generales para la utilización del espacio público por parte de personas de escasos recursos y que no tengan otro medio de subsistencia, que pretenden explotarlo a través de las ventas informales reguladas y para los respectivos programas de reubicación, entre otros.

Establecer las condiciones generales para los esquemas de mejoramiento de las plazoletas comerciales,

▪ INSTITUCIONALES

Fortalecimiento de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas de Medellín y demás entidades y dependencias competentes, a partir de la definición de un marco regulatorio eficiente de sus atribuciones y competencias, con el fin de mejorar las capacidades institucionales para la gestión y sostenibilidad del espacio público municipal.

Generación de una regulación municipal unificada y articulada respecto a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público y la determinación de las contraprestaciones por su utilización.

Armonización de las normas sobre publicidad exterior visual en el municipio, en aplicación de la Ley 140 de 1994 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, y la destinación de los recursos obtenidos al mantenimiento del espacio público municipal regulados en el presente Acuerdo y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Definición de actividades permitidas y prohibidas, espacios susceptibles y prohibidos estándares, normas, procedimientos y tarifas para la localización, funcionamiento, ocupación, intervención y aprovechamiento temporal o transitorio, del espacio público, en armonía con la presente política pública y el Plan de Ordenamiento Territorial, así



como la destinación de los recursos obtenidos para la sostenibilidad del espacio público municipal.

Creación y reglamentación de una Comisión Intersectorial y comités técnicos para asesorar la gestión de los procesos y proyectos de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el Municipio de Medellín.

Regulación unificada de las modalidades, criterios, valoración, procedimientos, obligaciones y prohibiciones para la instrumentalización de las formas contractuales establecidas en el artículo 540 del Acuerdo 048 de 2014 y en la normativa vigente y determinación de los casos en que procederán las contraprestaciones económicas.

Alimentar el banco de proyectos en lo referido a la sostenibilidad del espacio público, en especial a lo que formule el presente PEMP.

▪ **FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA PRIVADA**

Es necesario fomentar el papel de la empresa privada en la gestión del patrimonio cultural, sólo de esa manera los procesos de apropiación social del patrimonio cultural serán sostenibles social y económicamente.

Un reto fundamental para la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y APP es crear corresponsabilidad de la empresa privada con la preservación de la memoria histórica de la ciudad. Para lograrlo es necesario que la agencia diseñe modelos de gestión público -privadas mediante la figura de comodatos y otros que permitan promover la inversión privada en programas y proyectos que este PEMP tiene formulados para la recuperación de los Bienes de Interés Cultural.

▪ **PLAN DE DIVULGACIÓN**

El Plan de Divulgación entendido como las acciones necesarias para comunicar y difundir las características y los valores de los bienes patrimoniales ante las comunidades directamente relacionadas, así como el colectivo de personas involucradas en los procesos de conservación y preservación del patrimonio de la ciudad.

▪ **OBJETIVO GENERAL**

Reconocer el Patrimonio como un bien con un valor especial que debe conservarse desde todos los atributos que lo incluyen dentro de esta categoría, implica un ejercicio adicional con las comunidades, desde los ámbitos de la divulgación, la comunicación oportuna y efectiva, y la participación ciudadana.

La relevancia del plan de divulgación se da, en la medida que se entiende como el mecanismo mediante el cual se promueve la apropiación social de los Bienes, se fortalece la identidad y la memoria cultural colectiva y permite detonar procesos de mejoramiento en las comunidades que se encuentran asociadas a él.

▪ **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Definir una ruta de divulgación de bienes patrimoniales apoyados en medios de comunicación masivos y alternativos, que sea apropiada por actores protagonistas del patrimonio cultural.
- Integrar la línea del patrimonio como un elemento fundamental y relevante dentro de los procesos sociales, territoriales y culturales que se desarrollen en el municipio.



- Promover procesos de apropiación y protección del patrimonio como eje transversal de procesos de memoria cultural y de ciudad.

- **ETAPAS DE PLAN DE DIVULGACIÓN**

El Plan de Divulgación como una apuesta importante que busca activar procesos de participación y protección del Patrimonio, se proponen llevarlo a cabo en dos etapas de ejecución, una orientado a la etapa de formulación del Plan, en donde se busca promover el respaldo de la comunidad en la conservación de los BIC además de divulgar los elementos incluidos en el PEMP; y la segunda etapa, orientada propiamente a la implementación y ejecución del PEMP que tiene por objeto el de comunicar la formulación y puesta en marcha de los proyectos urbanos estratégicos para la revitalización de los sectores de conservación valorados.

- **Fase de formulación**

Objetivo general. Promover el respaldo de la comunidad para la conservación de los BIC divulgando oportunamente los alcances y detalles que componen el PEMP.

Objetivos específicos.

- Informar sobre la importancia conceptual del PEMP además de su necesidad y relevancia para la protección de los BIC.
- Generar espacios que permitan la divulgación de información sobre la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección.
- Promover escenarios de conocimiento y reconocimiento de los BICN y municipal.

- * **Estrategias del plan de divulgación –fase formulación-**

Como estrategia de divulgación se traza la necesidad de efectuar talleres con los actores estratégicos del tema patrimonial en función del PEMP (propietarios de bienes).

A continuación, se detallan los 3 talleres que se realizan para cada uno de los públicos y objetivos específicos de acuerdo a la intencionalidad:

Tabla 428. Taller 1. Propietarios del Barrio Prado.

Dirigido a	Propietarios de BICN del Barrio Prado, clasificados y valorados en el nivel de conservación integral.
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP.
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.
Convocatoria	Por medio telefónico, buscar acompañamiento de la JAC para reforzar convocatoria.

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

Tabla 429. Taller 2. Comunidad en general Barrio Prado.

Dirigido a	Comunidad en General Barrio Prado
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP.
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.
Convocatoria	Buscar acompañamiento de la JAC para reforzar convocatoria.

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



Tabla 430. Taller 3. Propietarios Centro Tradicional.

Dirigido a	Propietarios de BICN del Centro Tradicional, clasificados y valorados en el nivel de conservación integral.
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP. Definir una estrategia de divulgación para vecinos del BICN
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.
Convocatoria	Por medio telefónico

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

○ Fase de ejecución

Objetivo general. Reconocer el Patrimonio como un bien con un valor especial que debe conservarse desde todos los atributos que lo incluyen dentro de esta categoría, implica un ejercicio adicional con las comunidades, desde los ámbitos de la divulgación, la comunicación oportuna y efectiva, y la participación ciudadana.

* Estrategias del plan de divulgación –fase de ejecución-

Las estrategias propuestas dentro del Plan de Divulgación se desprenden de los objetivos específicos, definiendo desde cada uno las estrategias puntuales que guiarán intenciones y que se concretan desde los proyectos y las acciones específicas.

Las acciones puntuales dan una línea específica para ejecutar e implementar un mecanismo como la ruta de acción para su implementación. Finalmente, se deben definir actores responsables de su coordinación además de definir claramente los aliados estratégicos para su acertado desarrollo.

Proyecto: Nuestro Patrimonio, divulgado y apropiado

Acciones puntuales.

Elaborar el documento conceptual y metodológico de la Ruta de divulgación que de estrategias y líneas de publicación sobre el patrimonio, utilizando los medios de los cuales dispone cada BICN (plegables, página web, redes sociales, etc.).

- Divulgar el documento de la Ruta
- Definir la imagen y lema del proyecto

▪ MECANISMOS.

Dedicación de personal experto en patrimonio y publicidad para la elaboración del documento integrando estrategias de divulgación efectivas, oportunas y estratégicas de acuerdo a la disponibilidad de cada BIC.

- Talleres con propietarios y arrendatarios para socializar, establecer acuerdos y compromisos con el patrimonio.
- Posesionar la idea de incluir en todas las publicaciones de cada BIC (en los casos que aplica) la estrategia para conocer y apropiarse del patrimonio desde su conocimiento y reconocimiento.

Responsables. Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,

Actores aliados. Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal

Proyecto: Nuestro patrimonio, orgullo de ciudad e identidad cultural

Acciones puntuales.



- Fortalecimiento de guías y recorridos turísticos con énfasis en los sectores de conservación e inmuebles patrimoniales.
- Divulgación de los valores físicos, históricos, culturales, simbólicos y otros de los BIC nacionales y municipales

Mecanismos.

- Identificación de agencias turísticas y promoción de los BIC para que sean incluidos dentro de sus planes
- Estructuración de recorridos en BIC nacionales y municipales intencionados de acuerdo a temas: Arquitectura, museos, cementerios, entre otros.
- Definir una estrategia gráfica (física o virtual) para divulgar de manera masiva, los BIC nacionales y municipales que se tienen en el municipio, puede orientarse a grupos poblacionales (niños y adolescentes en instituciones educativas) comunidad en general (JAC, grupos organizados u otros)

Responsables. Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,

Actores aliados. Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal

Proyecto: **Nuestro patrimonio, promovido y protegido por la institucionalidad**

Acciones puntuales.

- Promover espacios de formación, capacitación, conocimiento y actualización en temas de patrimonio dirigidos a los propietarios y arrendatarios de los BIC nacionales y municipales.
- Promover la presentación a convocatorias para proyectos de cofinanciación para la protección y conservación del patrimonio.

Mecanismos.

- Ciclo formativo sobre el patrimonio, su relevancia, importancia, estrategias de conservación y protección.
- Activar los canales de comunicación y divulgación de ofertas para la convocatoria y presentación de propuestas para la conservación patrimonial.

Responsables. Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,

Actores aliados. Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal.



10. GESTIÓN GENERAL DEL MACROPROYECTO: SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTION

10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

En concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 48 de 2014, el sistema de gestión general del Macroproyecto Río Centro 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 reconoce 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 originan 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 (principios del ordenamiento territorial).

Adicionalmente, como se mencionó al principio de este documento, se están implementando siete (7) estrategias, que sumadas al modelo dinámico de gestión están destinadas a incentivar la renovación urbana al facilitar la gestión de los diferentes planes parciales de este Macroproyecto.

Estas estrategias se enumeran a continuación y se vinculan a su ubicación correspondiente dentro de este documento, de la siguiente manera:

Tabla 431. Relación de las siete Estrategias de Gestión en el presente documento.

N°	ESTRATEGIA	CAPÍTULOS DONDE SE MENCIONA
1	La aplicación de mecanismos para la gestión del suelo.	7.2 DISPOSICIONES COMUNES A LOS PLANES PARCIALES 8 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL MACRO
2	Gestión de las Áreas receptoras de Obligaciones ARO y Áreas de manejo especial -AME	7.2 DISPOSICIONES COMUNES A LOS PLANES PARCIALES
3	Gestión para el cumplimiento de la vivienda de interés social y Prioritario.	5.1.4.1.10 ALTERNATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP



4	La Convertibilidad de usos y la intensidad de usos en las UAU.	7.4.3.3 CONVERTIBILIDAD DE USOS
5	Proyectos de las UAU por etapas.	10.1.5.6 GESTION DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL MACROPROYECTO.
		10.1.1.1.5 PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA - UAU
		10.1.4.____GESTION DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN.
		5.1.4.2 SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES Y USOS DEL SUELO EN EL MACROPROYECTO
		7.4.3.1 CARGAS VARIABLES
		7.4.3.2 FACTOR DE LIQUIDACION PROGRESIVA DE
6	La Precisión y armonización de la Norma de retiros y volumétrica y	6_NORMAS VOLUMÉTRICAS, ESPECIFICAS Y DEL PERFIL URBANO GENERAL
7	La gestión del Macroproyecto.	-Alturas de las edificaciones. Las alturas normativas para este sector de conservación se establecen en el anexo Ficha normativas. Alturas para inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural -BIC- del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 – PEMP– Barrio Prado. Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- ubicadas en el PEMP del barrio prado, quedaran sujetas a las disposiciones contenidas en las fichas normativas anexas al -PEMP-.
		9.5.6. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS POLÍGONO Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12. Conjuntos Patrimoniales que conforman el Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10 y Z3_C3_11. Comprende las zonas de influencia que enmarcan los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, y a los sectores de conservación de las zonas de influencias de Bienes de Interés Cultural Nacional definidas mediante Resolución Nacional 2236 de 2008



		<p>por el Ministerio de Cultura –BICN- (Z3_C3) identificadas por el POT, de la siguiente manera:</p> <p>Tabla 405. Conjuntos patrimoniales por polígono de tratamiento.</p>
	<p>BRE</p>	<p>BIEN DE INTERES CULTURAL N</p>
<p>de Bolívar</p>	<p>Conjunto de la Catedral Basílica M</p>	<p>o Tradicional + Guayaquil</p>
	<p>Conjunto núcleo originario del Cent</p>	<p>Templo de Nuestra Señora de la C</p>
	<p>Templo de la Veracruz</p>	<p>Antiguo palacio Municipal, Sede M</p>
	<p>Palacio de la Cultura “Rafael Uribe</p>	<p>Edificio Carré</p>
	<p>Edificio Vásquez</p>	<p>Estación Medellín - Cisneros</p>
<p>Natal de Francisco nio Zea</p>	<p>Conjunto Casa Zea</p>	<p>io de Bellas Artes</p>
	<p>Palacio de Bellas Artes</p>	<p>unto Claustro San Ignacio</p>
	<p>Iglesia de San Ignacio</p>	<p>Claustro</p>
	<p>Paraninfo Universidad de Antioquia</p>	<p>Parque San Ignacio</p>
<p>Se deberán tener en cuenta 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.</p> <p>9.5.6.1. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE CONSERVACIÓN N°2, POLÍGONOS Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3.</p> <p>Comprende los 5 polígonos de tratamiento en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así:</p> <p>Z3_C3_7: Esta área se delimita al costado norte por Av. Oriental, entre carrera 48 a 50; por el costado oriental con la Carrera 47 Sucre,</p>		



	<p>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.</p> <p>Z3_C3_8: Esta área se delimita 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 Calibío.</p> <p>Z3_C3_10: Esta área se delimita al costado norte por la calle 51 Boyacá entre Carrera 54 y 55; por el costado oriental por la carrera 54 Cúcuta 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.</p> <p>Z3_C3_11: Esta área se delimita 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.</p> <p>Z3_C3_12: Esta área se delimita 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</p>
--	--



		<p>1019024000 hasta el interior de la manzana 1019027000.</p> <p>9.5.6.2. USOS DEL SUELO EN LOS INMUEBLES DEL SECTOR DE CONSERVACION No. 2</p> <p>Los usos compatibles principales para este sector de Conservación son:</p> <p>Tabla 406. Usos compatibles para 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.</p>																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="769 716 1149 756">SUBCATEGORIA</th> <th data-bbox="1149 716 1395 756">TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="769 756 1149 795">Vivienda doméstica y productiva</td> <td data-bbox="1149 756 1395 795">Vivienda unifamiliar, bifa</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 795 1149 835">Centros de promoción y divulgación artística y cultural</td> <td data-bbox="1149 795 1395 835">Galerías, Teatros, cines, Instituciones y talleres C</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 835 1149 896">Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria</td> <td data-bbox="1149 835 1395 896">Centros de docum históricos, museos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 896 1149 1026" rowspan="2">Centros de desarrollo cultural</td> <td data-bbox="1149 896 1395 957">Casas de la cultura, par</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1149 957 1395 1026">Centros de innovación, y tecnología.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1026 1149 1094">Espacios para el Culto</td> <td data-bbox="1149 1026 1395 1094">Capilla, iglesia, templo, s similar.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1094 1149 1161" rowspan="2">Lugares de apoyo al culto</td> <td data-bbox="1149 1094 1395 1134">Conventos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1149 1134 1395 1161">Seminarios, centros de e</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1161 1149 1262">Institucionales</td> <td data-bbox="1149 1161 1395 1262">Institucionales internac regionales, metropolit locales.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1262 1149 1329">Hospedaje</td> <td data-bbox="1149 1262 1395 1329">Mediana escala con cap camas, Hoteles, Hostale</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1329 1149 1409">Oficinas</td> <td data-bbox="1149 1329 1395 1409">Doméstica, en zócalo, centros empresariales.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1409 1149 1530">Terciario recreativo</td> <td data-bbox="1149 1409 1395 1530">Restaurantes, panaderías y heladerías, con pr empackado, envasado alimentos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1530 1149 1694" rowspan="2">Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto</td> <td data-bbox="1149 1530 1395 1631">Cultural y artístico: E salas de ensayo artístico estudios de grabación.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1149 1631 1395 1694">Consultorios médicos odontológicos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1694 1149 1845">Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.</td> <td data-bbox="1149 1694 1395 1845">Papelerías, tiendas de droguerías, cacharrerías de ropa, accesorios, hobbies, joyerías, m librerías u otras.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="769 1845 1149 1877"></td> <td data-bbox="1149 1845 1395 1877"></td> <td data-bbox="769 1877 1395 1877"></td> </tr> </tbody></table>	SUBCATEGORIA	TIPO	Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifa	Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, Instituciones y talleres C	Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de docum históricos, museos.	Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, par	Centros de innovación, y tecnología.	Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, s similar.	Lugares de apoyo al culto	Conventos.	Seminarios, centros de e	Institucionales	Institucionales internac regionales, metropolit locales.	Hospedaje	Mediana escala con cap camas, Hoteles, Hostale	Oficinas	Doméstica, en zócalo, centros empresariales.	Terciario recreativo	Restaurantes, panaderías y heladerías, con pr empackado, envasado alimentos.	Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto	Cultural y artístico: E salas de ensayo artístico estudios de grabación.	Consultorios médicos odontológicos.	Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.	Papelerías, tiendas de droguerías, cacharrerías de ropa, accesorios, hobbies, joyerías, m librerías u otras.			
SUBCATEGORIA	TIPO																																	
Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifa																																	
Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, Instituciones y talleres C																																	
Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de docum históricos, museos.																																	
Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, par																																	
	Centros de innovación, y tecnología.																																	
Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, s similar.																																	
Lugares de apoyo al culto	Conventos.																																	
	Seminarios, centros de e																																	
Institucionales	Institucionales internac regionales, metropolit locales.																																	
Hospedaje	Mediana escala con cap camas, Hoteles, Hostale																																	
Oficinas	Doméstica, en zócalo, centros empresariales.																																	
Terciario recreativo	Restaurantes, panaderías y heladerías, con pr empackado, envasado alimentos.																																	
Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto	Cultural y artístico: E salas de ensayo artístico estudios de grabación.																																	
	Consultorios médicos odontológicos.																																	
Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.	Papelerías, tiendas de droguerías, cacharrerías de ropa, accesorios, hobbies, joyerías, m librerías u otras.																																	



		<p>Los usos condicionados complementarios para este sector de Conservación son:</p> <p>Tabla 407. Usos condicionados complementarios para 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.</p>
		<p>vienda a pequeña escala, estudiantil y hospitalaria.</p>
		<p>educativos infantiles, preescolares, educación básica (primaria, sec</p>
		<p>instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias o des.</p>
		<p>de educación para el trabajo y el desarrollo humano.</p>
		<p>de integración barrial o unidades básicas de servicios.</p>
		<p>alerías de mercado local.</p>
		<p>segundo nivel de atención.</p>



			Fuerza Pública	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 justicia, sedes para los jueces de paz, sedes de los defensores de oficios, centros de conciliación y resolución de justicia.	
		SE RV	Servici	Consultorios (médicos y veterinarios), odontología, centros terapéuticos.	



		ICI OS	os per so nal es tip o 1 de baj o y me dia no im pa cto	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.		
			Ho sp ed aje	A escala grande con capacidad superior a 150 camas	
		CO ME RC IO	Co me rci o me dia no: mi nor ista , fre cu ent e y oc asi on al de im pa cto me dia no ser vici os me dia no s (m al)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licoreras, estancos, estancillos u otros), distribuidoras.	
			Compraventas, prenderías, casas de empeño.		
			Co me rci o gra nde	Hipermercados, centros comerciales, malls y comercio mayorista.	
			Depósitos distribuidoras y bodegas de alto impacto.		
Tabla 408. Usos condicionados no compatibles para Sector de conservación No.2: Conjuntos					



		<p>Patrimoniales del Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10, Z3_C3_11 y Z3_C3_12.</p>
		<p>temporales o permanentes, para personas en situación de calle.</p>
		<p>antil y al adulto mayor.</p>
		<p>atención y recuperación física, psíquica y social.</p>
		<p>de atención.</p>
		<p>visión, brigada, batallón) de policía: Departamento.</p>
		<p>tros de reclusión, cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias</p>
		<p>cruz roja, defensa civil.</p>
		<p>s humanos y de animales, morgues y anfiteatros y depósitos de ca</p>
		<p>estaciones de combustible.</p>



			bles.				
			Para el transporte	Acopios para el transporte público colectivo y masivo.			
			Prestitión 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, 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.			
			Vehículos	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	Artesanal, pequeña, mediana y grande		



		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="516 147 578 231"></td> <td data-bbox="578 147 643 231">grade</td> </tr> </table>		grade	<p data-bbox="776 331 1385 464">9.5.6.3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA</p> <p data-bbox="776 485 1385 850">Las normas urbanísticas generales aplicables a los predios y Unidades de Actuación Urbanística localizadas en la Zona de Influencia del Hospital San Vicente que se referencian a continuación se entenderán como las condiciones de manejo referidas a los aspectos físico-técnicos, en aplicación de las determinantes normativas incluidas en el Artículo 2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015. De forma general aplicarán las siguientes disposiciones:</p> <ul data-bbox="776 888 1385 1528" style="list-style-type: none"> • Los aprovechamientos urbanísticos serán los asignados en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del Apartado ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del presente Documento Técnico de Soporte. • Las obligaciones urbanísticas serán las definidas en el Apartado ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del presente Documento Técnico de Soporte. • Los usos del suelo serán los definidos en las siguientes tablas del presente Documento Técnico de Soporte: ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia., Usos principales; ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia., Usos complementarios; y ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia., Usos restringidos. <p data-bbox="776 1562 1385 1728">Adicional a lo anterior se proponen las siguientes normas urbanísticas generales aplicables a toda la zona de influencia sin importar el nivel de intervención definido para los predios:</p>
	grade				



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOBRE LA PARTICIÓN E INTEGRACIÓN DE PREDIOS: <ol style="list-style-type: none"> 1. Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad. 3. No se permite la partición de los predios en donde se localicen Bienes de Interés Cultural de orden Municipal y Nacional. Sólo se podrá permitir la integración funcional de los predios donde se ubiquen los Bienes de Interés Cultural cuando se conserven las características y valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande. ▪ SOBRE LOS AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES: <ol style="list-style-type: none"> 1. No se permiten aislamientos laterales entre edificaciones en las obras nuevas que se desarrollen en la Zona de Influencia. Si se efectúa un aislamiento posterior tendrá que ser como mínimo de 2/3 de la altura de la edificación. 2. La tipología urbanística de los sectores urbanos es continua, paramentada y sin retrocesos, y debe mantenerse en todo tipo de obra, sin importar en Nivel de Intervención definido para los predios y Unidades de Actuación Urbanística. ▪ SOBRE LA VOLUMETRÍA: <ol style="list-style-type: none"> 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. Las nuevas edificaciones deberán realizar un tratamiento de acabado final en las culatas y fachadas cerradas. No se permite dejar a la
--	--	--



		<p>vista la estructura de la nueva edificación; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con las características de la Zona de Influencia.</p> <p>9.5.6.3.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL</p> <p>▪ ÍNDICE DE OCUPACIÓN</p> <p>Se deberá mantener la tipología que dio origen a la construcción. No se puede modificar la forma de ocupación original de la edificación, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial. Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, tales como patios, vacíos, solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación que tienen valor arquitectónico. No se debe construir en las áreas libres cuando estas sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad adecuadas 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. 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.</p> <p>▪ ALTURA DE LAS EDIFICACIONES</p> <p>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. 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</p>
--	--	---



		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RETIROS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CERRAMIENTOS <p>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, malla eslabonada, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PARAMENTOS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ANTEJARDINES <p>Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos si las secciones viales propuestas para el presente Plan Especial de</p>
--	--	---



		<p>Manejo y Protección del Patrimonio lo exigen. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CUBIERTAS Y/O TAPASOLES Y/O MARQUESINAS <p>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 aceptarán 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS • 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
--	--	---



		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. <p style="text-align: center;">▪ AVISOS Y PUBLICIDAD</p> <p>Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan 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.</p> <p>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.</p>
--	--	--



	<p>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, teniendo en cuenta que la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.</p> <p>9.5.6.3.2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS EN NIVEL DE INTERVENCIÓN 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL (NIVEL 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÍNDICE DE OCUPACIÓN <p>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 predio en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del presente Documento Técnico de Soporte.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ALTURA DE LAS EDIFICACIONES <p>Altura mínima: Se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior. 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 el predio en el marco del presente instrumento de planificación complementaria. En caso de que la dimensión del predio sea muy pequeña y</p>
--	---



		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RETIROS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CERRAMIENTOS <p>No se permitirán cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones, 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, malla eslabonada, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PARAMENTOS <p>Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CUBIERTAS Y/O TAPASOLES Y/O MARQUESINAS <p>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</p>
--	--	---



	<p>existente. Solo se aceptarán 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ AVISOS Y PUBLICIDAD <p>Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan 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</p>
--	---



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, teniendo en cuenta que la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.</p> <p>9.5.6.3.3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES APLICABLES A LOS PREDIOS SIN VALOR O LOTES DE OPORTUNIDAD</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO <p>Para las Unidades de Actuación Urbanística y las actuaciones urbanísticas que se desarrollen predio a predio la ocupación mínima, en todos los casos, será del 40% del Área Neta de la Unidad de Actuación Urbanística o del predio. El índice de ocupación máximo será el definido en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del Apartado ¡Error! No se</p>
--	---



	<p>encuentra el origen de la referencia. presente Documento Técnico de Soporte.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ALTURA DE LAS EDIFICACIONES <p>Las nuevas construcciones estarán sujetas a la altura estipulada en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del Apartado ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. del presente Documento Técnico de Soporte. En todo caso, los desarrollos inmobiliarios deberán respetar los límites impuestos por la Aeronáutica Civil, en aplicación de lo establecido en el Decreto Municipal 266 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ZÓCALO URBANO <p>Es la parte de la edificación destinada a actividades diferentes al uso residencial que se relacionan directamente con el espacio público y vías aledañas. El Zócalo urbano corresponderá como mínimo al primer nivel de las edificaciones a desarrollar en las Unidades de Actuación Urbanística y predios localizados sobre los ejes viales estructurantes de la Subzona 2. En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, podrá localizarse los estacionamientos destinados a la edificación. Estos en ningún caso podrá localizarse hacia las fachadas de la edificación que tienen relación directa con espacios públicos (existentes y proyectados) y vías.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ FACHADA DE LA PLATAFORMA Y ZÓCALO URBANO <p>No se permiten retiros en fachadas o retranqueo de paramentos, por tanto, se deberá dar continuidad a la totalidad de la longitud de la Unidad de actuación Urbanística en los costados que dan frente a las vías existentes. En todos los casos, las fachadas de la plataforma y del zócalo urbano se deberán garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado.</p>
--	--



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ RETIRO ENTRE FACHADAS <p>En todos los casos, los retiros aplicarán exclusivamente al lindero posterior del predio. El retiro entre fachadas aplicables son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. En los casos en que los predios o Unidades de Actuación Urbanística colinden con Bienes de Interés Cultural declarados, se deberán 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RETIROS AL VIADUCTO Y A LAS ESTACIONES DEL METRO <p>Las Unidades de Actuación Urbanística que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar), debido a que cuentan con una altura máxima de 4 pisos, no están en la obligación de conformar los retiros al viaducto y estaciones del metro incluido en el Artículo 360 del Acuerdo 048 de 2014. El paramento de las edificaciones será el definido por las secciones viales y plano de proyectos viales protocolizados con el presente instrumento de planificación complementaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CERRAMIENTOS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS <p>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</p>
--	--	---



		<p>exterior. Se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composición: Se debe realizar la inserción armónica con el entorno donde se localiza, conservando el ritmo de fachadas y la proporción entre vanos y llenos, debe predominar el lleno. • Materiales: Deben ser 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. • 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. • Empates volumétricos entre fachadas: Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empuje 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. <p style="text-align: center;">▪ AVISOS Y PUBLICIDAD</p> <p>Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín.</p>
--	--	---



		<p>9.5.6.4. ALTURAS NORMATIVAS PARA LOS INMUEBLES QUE COMPONEN LOS CONJUNTOS PATRIMONIALES DEL SECTOR DE CONSERVACIÓN N°2, POLÍGONOS Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 Y Z3_C3_12 -PEMP CENTRO -.</p> <p>Las alturas máximas de las edificaciones para este sector de conservación se establecen en el anexo de fichas normativas.</p> <p>Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- localizados en el área del PEMP del Centro, se sujetan a las disposiciones contenidas en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya, en consideración del proyecto de intervención autorizado por la autoridad competente.</p> <p>CONDICIONES DE MANEJO PARA EL ÁREA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA DE LOS PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL SECTORES 1 Y 2 Y ASPECTOS FÍSICO TÉCNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ASPECTOS FÍSICOS – TÉCNICOS <ul style="list-style-type: none"> ○ Condiciones comunes para sectores e inmuebles protegidos <p>Las condiciones generales de manejo se definen para la protección y conservación de los sectores delimitados y sus inmuebles constitutivos.</p> <p>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.</p> <p>La normativa se resume en un total de ciento cuarenta y cinco (145) fichas normativas que hacen parte integral del presente documento.</p>
--	--	--



9.5.6.4.1. 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 Homogénea 1: Parque Bolívar.
Área Homogénea 2: Guayaquil + Candelaria.
Área Homogénea 3: Casa Zea.
Área Homogénea 4: Bellas Artes.
Área Homogénea 5: San Ignacio.

Gráfico 216 – Ficha de usos normativos para
sector de conservación No.1: Barrio Prado.

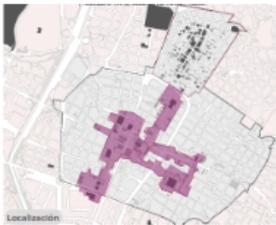


- Residencial
- Equipamiento
- Servicios
- Comercial
- Mixto
- Espacio Público

Gráfico 217 – Ficha de usos normativos para
sector de conservación No.2: Centro.



FNG_PEMP_4. Usos Normativos: Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C1_11; Z3_C1_12



Aplica para las manzanas:

1007018, 1007017, 1007016, 1007015, 1007014, 1007005, 1007004, 1007003, 1007002, 1008040, 1019064, 1019066, 1019066, 1019062, 1019061, 1019060, 1019059, 1019058, 1019057, 1019054, 1019053, 1019052, 1019042, 1019041, 1019040, 1019037, 1019036, 1019035, 1019019, 1019020, 1019018, 1019017, 1019016, 1006018, 1006019, 1006020, 1006021, 1018025, 1018021, 1018020, 1018010, 1018011, 1018005, 1018006, 1018007, 1018016, 1016006, 1016007, 1016026, 1016025, 1016024, 1016023, 1016022, 1016021, 1016020, 1016019, 1016018, 1016017, 1016016, 1016015, 1016014, 1016013, 1016012, 1016011, 1016010, 1016009, 1016008, 1016007, 1016006, 1016005, 1016004, 1016003, 1016002, 1016001, 1015017.

USOS	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	USOS	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	USOS	CATEGORÍA		
COMPATIBLES - PRINCIPALES	RESIDENCIAL	Vivienda doméstica y productiva	CONDICIONADOS - COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL	Vivienda compartida	CONDICIONADOS - NO COMPATIBLES	RESIDENCIAL		
	EQUIPAMIENTO	Centros de promoción y divulgación artística y cultural		Educativos Comunitarios	Educativos Comunitarios				
	SERVICIOS	Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria		Almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular	EQUIPAMIENTO		Fuerza Pública - Pequeña escala	EQUIPAMIENTO	Almacén
		Centros de desarrollo cultural		Fuerza Pública - Pequeña escala			Almacén		
	COMERCIO	Espacios para el Culto		Instituciones municipales encargadas de la convivencia	SERVICIOS		Instituciones para los mecanismos alternativos de solución de conflictos cobestenos	SERVICIOS	Almacén
		Lugares de apoyo al Culto		Instituciones para la Justicia			Servicio		
		Hospedaje		Servicios personales tipo 1 de mediano impacto			Comercio		
	COMERCIO	Oficinas		Hospedaje grande	COMERCIO		Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano, servicios medianos (mall)	INDUSTRIA	Pequeño
		Tercario recreativo		Comercio grande			Comercio grande		
	COMERCIO	Servicios personales tipo 1 de bajo impacto			COMERCIO			INDUSTRIA	
Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.									

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP-, 2015.

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

Tabla 409. Usos compatibles principales para 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:

SUBCATEGORÍA	TIPO
Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifamiliar
Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, Instituciones y talleres C
Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de documentos históricos, museos.
Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, parques
	Centros de innovación, y tecnología.
Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, s similar.
Lugares de apoyo al culto	Conventos.
	Seminarios, centros de e
Institucionales	Institucionales internacionales, regionales, metropolitanas, locales.
Hospedaje	Mediano escala con capacidad, Hoteles, Hostales
Oficinas	Doméstica, en sótano, 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.		
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.		
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.				
Tabla 410. Usos condicionados complementarios para 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.				
			SUBCATEGORIA	TIPO
			Vivienda compartida	Artística, vivienda a estudiantil y hospitalar
			Educativos	Centros educativos preescolares, educación secundaria y media)
				Superior (instituciones profesionales, instituciones escuelas tecnológicas)
			Comunitarios	Centros de educación desarrollo humano.
				Centros de integración básicas de servicios.
			Almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular	Plazas o galerías de m
			Salud	Primer y segundo nive
			Fuerza Publica	Centros de atención i policía: comandos, subestaciones.
			Administración de la justicia	Juzgados y tribunales registraduría especial cuerpo técnico de inve
			Instituciones municipales encargadas de la convivencia	Inspecciones, comisar menores y familia.
			Instituciones para los mecanismos alternativos de solución de conflictos cotidianos	Casas de justifica, sede paz, sedes de los de centros de conciliación justicia.
			Servicios personales tipo 1 de bajo y mediano impacto	Consultorios (médico odontología, centros te



COMERCIO		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
	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano servicios medianos (mal)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licorerías, 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.

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

Tabla 411. Usos condicionados no compatibles - restringidos para 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.

SUBCATEGORIA	TIPO
Inquilinatos	
Asistencia social	Albergues temporales para personas en situación de vulnerabilidad
	Atención infantil y a la vejez
	Centros de atención física, psíquica y social
Salud	Tercer nivel de atención
Fuerza pública	Militares (división, batallón), policía: Departamental
Administración de la justicia	Fiscalía, centros de reformatorios del código de adulto, casas cárceles
Prevención y atención de desastres	Bomberos, cruz roja
Sanitarios	Cementerios humanos, morgues y anfiteatro para cadáveres.
Almacenamiento y distribución de combustibles.	Distribución, estación
Para el transporte	Acopios para el 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, muebles, calzado. electrodomésticos,
			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
		<p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.</p> <p>La delimitación de estas zonas homogéneas se encuentra consignada en el plano PEMP_MRC_F_07_Áreas homogéneas y plano PEMP_MRC_F_08_Usos propuestos y que hace parte integral del presente documento, así como en la Ficha normativa FNG PEMP 4 Usos normativos.</p>		



		<p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.</p> <p>9.5.6.5. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN Y ÁREA DE INFLUENCIA</p> <p>9.5.6.5.1. PARTICIONES E INTEGRACIONES DE PREDIOS</p> <p>El manejo de partición e integración de predios, debe regirse de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad. • Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño. • 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. • 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. <p>9.5.6.5.2. NORMAS DE AISLAMIENTOS</p> <p>El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se permiten aislamientos laterales entre edificaciones en las obras nuevas que se desarrollan. Si se efectúa un aislamiento posterior, tendrá que ser
--	--	---



		<p>como mínimo de dos tercios (2/3) de su altura.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención. <p>9.5.6.5.3. VOLUMETRIAS</p> <p>El manejo de la volumetría se rige por las siguientes condiciones generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Se debe 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. • 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. • 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. • En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas. <p>Gráfico 220 – Alturas normativas para sector de conservación N.1_Barrío Prado:</p>
--	--	--



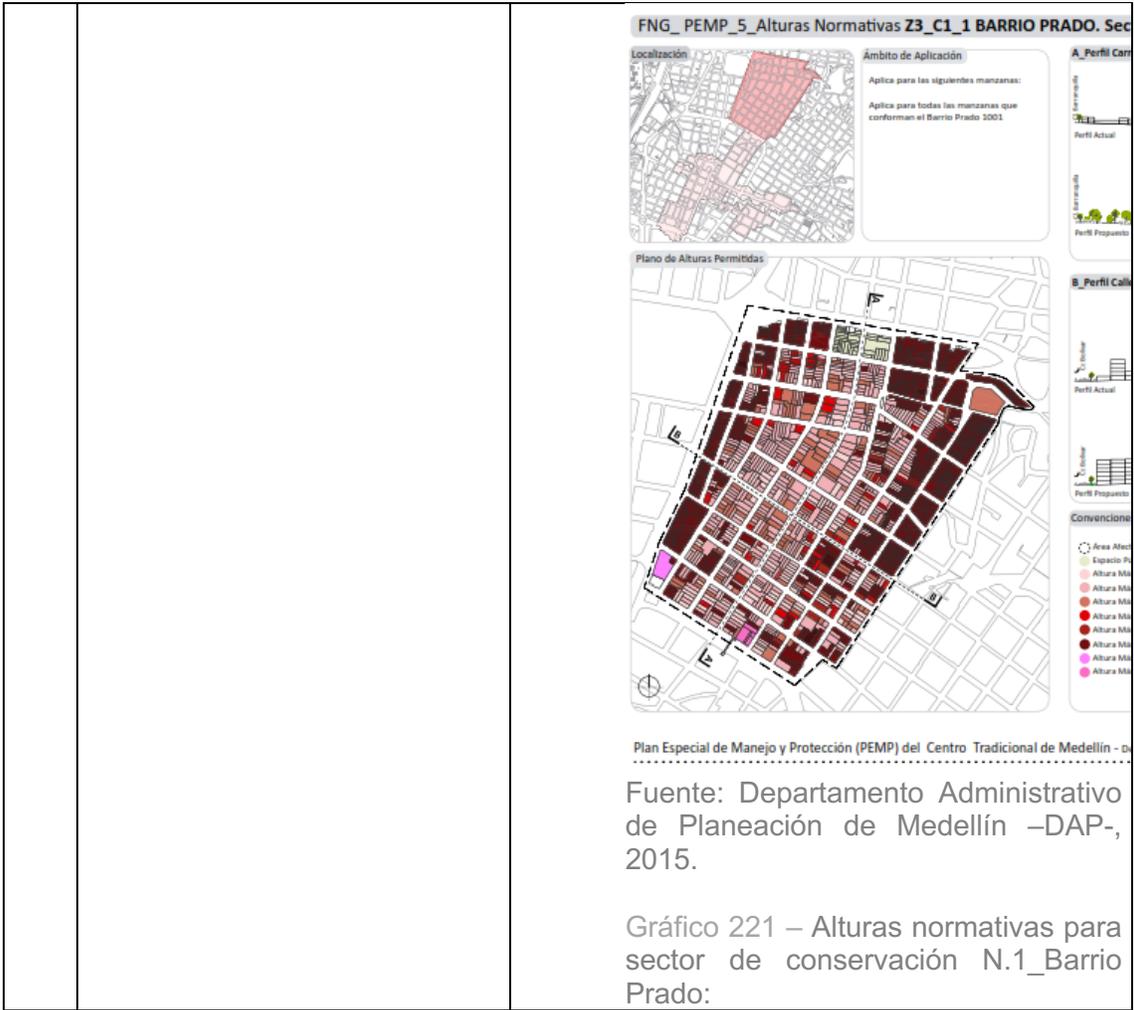
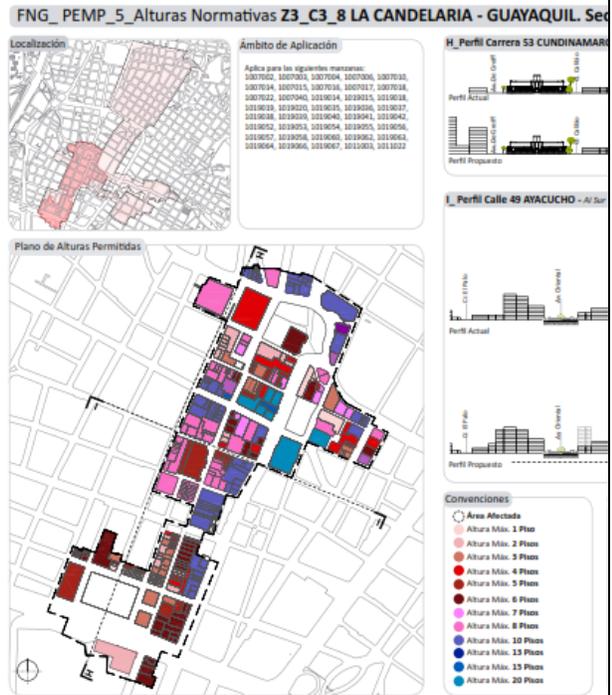




Gráfico 224 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Candelaria/Guayaquil:



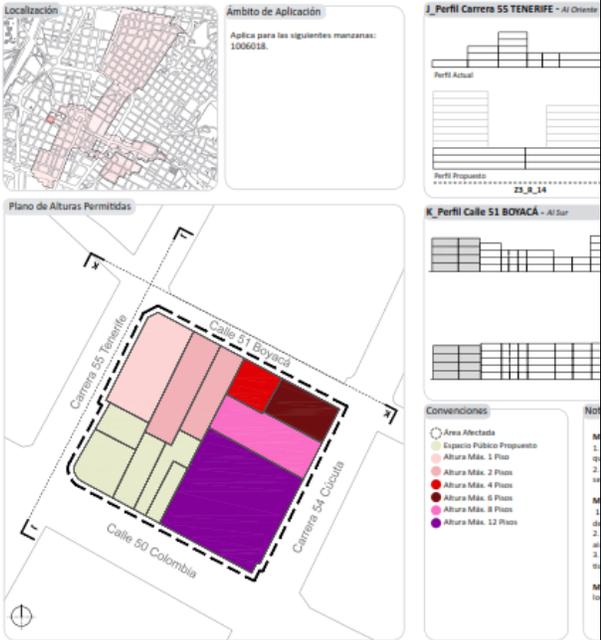
Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP-, 2015.

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

Gráfico 225 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Casa Francisco Antonio Zea:



FNG_PEMP_5_Alturas Normativas Z3_C3_10 CASA FRANCISCO ANTONIO ZEA. Se



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo

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

Gráfico 226 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_Bellas Artes:

FNG_PEMP_5_Alturas Normativas Z3_C3_11 BELLAS ARTES. Sector 2



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departament

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



Gráfico 227 – Alturas normativas para sector de conservación N.2_San Ignacio:



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - o

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

9.5.6.6. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL

Aplicarán las siguientes normas específicas para todos los inmuebles que conforman los sectores de conservación 1 y 2, según sea el nivel de intervención permitido y su localización dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia, así:

- **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



		<p>mantengan las características especiales de la edificación con valor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - No se debe ocupar 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, previa aprobación por parte de la autoridad competente. <p>▪ ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>▪ RETIROS</p> <p>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 dos terceras partes (2/3) de su altura. No se</p>
--	--	---



		<p>permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CERRAMIENTOS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ PARAMENTOS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ANTEJARDINES <p>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, mantenimiento y restitución de espacio público.</p> <p>Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura</p>
--	--	---



		<p>vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CUBIERTAS Y/O TAPASOLES Y/O MARQUESINAS <p>Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Sólo se aceptarán 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 retráctiles 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 total disponible/vacío. - No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector. <ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE CULATAS Y FACHADAS CERRADAS <p>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.</p>
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ AVISOS Y PUBLICIDAD <p>Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal N° 1683 de 2003, Por el cual se reglamenta la</p>
--	--	--



		<p>publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ésta. 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. <p>9.5.6.7. AUTORIZACIONES DE INTERVENCIÓN PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN 1 Y 2 PEMP BARRIO PRADO Y PEMP CENTRO</p> <p>Para las intervenciones que se pretendan adelantar en un inmueble colindante con un bien de interés cultural declarado -BIC-, localizado en la Zona de Influencia y área afectada del Sector de Conservación N°1 y</p>
--	--	--



		<p>N°2, se deberá solicitar autorización a la autoridad competente que realizó la declaratoria.</p> <p>Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°1 PEMP Barrio Prado, deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio que autoriza a esta entidad para su expedición. Lo anterior, como requisito previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.</p> <p>Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°2, que comprende los polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12, por tratarse de bienes de interés cultural del ámbito Nacional BIC-N-deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante el Ministerio de Cultura, competente para la adopción del PEMP del Centro. Lo anterior, previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.</p> <p>9.5.6.8. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 2. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÍNDICE DE OCUPACIÓN <p>No se permite modificar la forma de ocupación original de la edificación con declaratoria, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> - No se debe ocupar 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. <p>▪ ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura mínima: conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entrepisos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores. - 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 m) 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. <p>▪ RETIROS</p> <p>Se permite efectuar para efecto de nuevas construcciones un aislamiento posterior o</p>
--	--	---



		<p>lateral de las fachadas de la edificación patrimonial al interior de la manzana como mínimo de dos terceras partes (2/3) de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CERRAMIENTOS <ul style="list-style-type: none"> - 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. ▪ PARAMENTOS <p>Se debe conservar la conformación paramentar existente. No se permiten retranqueos.</p> ▪ ANTEJARDINES <p>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, mantenimiento y restitución de espacio público. Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura</p>
--	--	--



		<p>vegetal, deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CUBIERTAS Y/O TAPASOLES Y/O MARQUESINAS <p>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 aceptarán 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 total disponible/vacío. No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE CULATAS Y FACHADAS CERRADAS <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS <ul style="list-style-type: none"> - 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
--	--	---



		<p>otros, al igual que el ritmo, proporciones y dimensiones de los vanos que en conjunto hacen la composición de la fachada.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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. <p style="text-align: center;">■ AVISOS Y PUBLICIDAD</p> <p>Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal N° 1683 de 2003, Por el cual se reglamenta la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
--	--	--



		<p>fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 cm x 30 cm 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. - 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.
--	--	---

		<p>9.5.6.9. NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS POR NIVEL DE INTERVENCIÓN PERMITIDO PARA EL NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN - Altura mínima: se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior. - 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 dos tercios (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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ RETIROS <p>No se permiten retiros en fachada o retranqueo de paramentos. Se podrá efectuar</p>
--	--	--



		<p>aislamientos posteriores o laterales al interior de la manzana donde se encuentra el inmueble declarado con un retiro mínimo dos terceras (2/3) partes de la altura existente del BIC.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ PARAMENTOS <p>Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> - Solo se aceptarán 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 total disponible/vacío. - No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector. <p style="margin-left: 20px;">▪ TRATAMIENTO DE CULATAS Y FACHADAS CERRADAS</p> <p>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.</p> <p style="margin-left: 20px;">▪ TRATAMIENTO DE FACHADAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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
--	--	---



		<p>acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. <p>▪ AVISOS Y PUBLICIDAD</p> <p>Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto Municipal N° 1683 de 2003, Por el cual se reglamenta la publicidad exterior visual y los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
--	--	--



		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas. <p>9.5.6.10. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN PREDIOS LOCALIZADOS EN ÁREAS AFECTADAS O ZONAS DE INFLUENCIA</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÍNDICE DE OCUPACIÓN <p>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 Decreto que adopta el presente macroproyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN <ul style="list-style-type: none"> - Altura mínima: para obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en la subzona Centro Tradicional será de tres (3) pisos.
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> - 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 macroproyecto. <ul style="list-style-type: none"> ▪ ALTURA MÁXIMA <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ NIVEL 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL NACIONAL: <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> ▪ NIVEL 1. CONSERVACIÓN INTEGRAL MUNICIPAL: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ NIVEL 2. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA: <ul style="list-style-type: none"> - 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. ▪ NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL: <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Los proyectos de obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en Bienes de interés Cultural Municipal están sujetos a la revisión, estudio y aprobación de la Subdirección de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas o quien haga sus veces. ▪ EJES VIALES ESTRUCTURANTES <p>En los polígonos con tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, así como en los bordes del polígono del PEMP, la plataforma podrá estar ubicada sobre los siguientes ejes viales:</p> <p>Tabla 412. Ejes viales estructurantes al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional.</p>
--	--	---



TIPO DE VÍA	NOMBRE VÍA	NOMENCLATURA	JERARQUÍA	TRA
CARRERAS	Cr. 40	Cr. 40	Colectora	
	Pichincha	Cr. 43	Arteria	
	Av. Poblado	Cr. 43A	Arteria	
	Cr. 45	Cr. 45	Arteria	
	Av. Oriental	Cr. 46	Arteria	
	Palacé	Cr. 50	Colectora	
	Bolívar	Cr. 51	Colectora	
	Carabobo	Cr. 52	Colectora	
	Cundinamarca	Cr. 53	Servicio	
	Cúcuta	Cr. 54	Servicio	
	Cúcuta	Cr. 55	Servicio	
	Av. Ferrocarril	Cr. 55	Arteria	
	Av. Regional	Cr. 62	Arteria	
	Autopista Sur	Cr. 63	Arteria	
CALLES	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	
	Cr. 65	Cr. 65	Arteria	
	Pintuco	Cl. 29	Arteria	
	Av. 30	Cl. 30	Arteria	
	Cl. 31	Cl. 31	Arteria	
	Cl. 34	Cl. 34	Servicio	
	Cl. 36	Cl. 36	Arteria	
	Av. 33	Cl. 33 - Cl. 37	Arteria	
	Cl. 38	Cl. 38	Arteria	
	Los Huesos	Cl. 41	Colectora	
	Av. San Juan	Cl. 44	Arteria	
	Maturín	Cl. 46	Servicio	
	Colombia	Cl. 50	Arteria	
	Boyacá	Cl. 51	Servicio	
	Av. La Playa	Cl. 52 - Cl. 53	Arteria	
	Perú	Cl. 55	Servicio	
	La Paz	Cl. 57	Arteria	
	Echeverri	Cl. 58	Arteria	
	Cl 72	Cl 72	Servicio	

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

▪ **SUBDIVISIÓN E INTEGRACIÓN DE PREDIOS.**

El manejo de partición e integración de predios debe regirse de la siguiente manera:

- Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
- Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
- No se permite la subdivisión 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



		<p>valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Excepcionalmente, se permitirá la integración funcional de predios declarados como BIC, valorados, o aquellos que se encuentren localizados en áreas afectadas o en zonas de influencia, con otros predios colindantes, siempre y cuando cuenten o requieran áreas disponibles para su funcionamiento, soportadas en estudios específicos o planteamientos urbanísticos integrales, las cuales se pondrán a consideración de la autoridad competente, quien evaluará la propuesta de intervención conforme a los lineamientos dados por la Ley General de Cultural y sus decretos reglamentarios. <p>En todo caso, el proyecto de intervención presentado no deberá generar impactos negativos al sector de conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RETIROS Y AISLAMIENTOS <p>El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 dos tercios (2/3) de su altura. - 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención. <ul style="list-style-type: none"> ▪ VOLUMETRÍAS <p>El manejo de las volumetrías se rige por las siguientes disposiciones generales:</p>
--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> - Deben mantenerse y recuperarse los elementos característicos de la volumetría de los sectores de conservación, respetando alturas, pendientes de las cubiertas, aleros 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 dos tercios (2/3) de su altura. - 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 los niveles 1, 2 y 3 de intervención. - , patios y adosándose a culatas, siempre que la altura reglamentaria lo permita. - Se debe 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. - 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. - 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. - En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas.
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ MANEJO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD <p>El sistema de movilidad establecido para los sectores de conservación objeto de este PEMP, se define bajo los siguientes aspectos:</p> <p>Reconfigurar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los sectores patrimoniales.</p> <p>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.</p> <p>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. Las estrategias de manejo la movilidad están consignadas en la Ficha normativa FNG_PEMP_7_Estrategia de movilidad.</p> <p>Gráfico 228 – Ficha normativa de estrategia de movilidad detalle zona PEMP.</p>
--	--	--



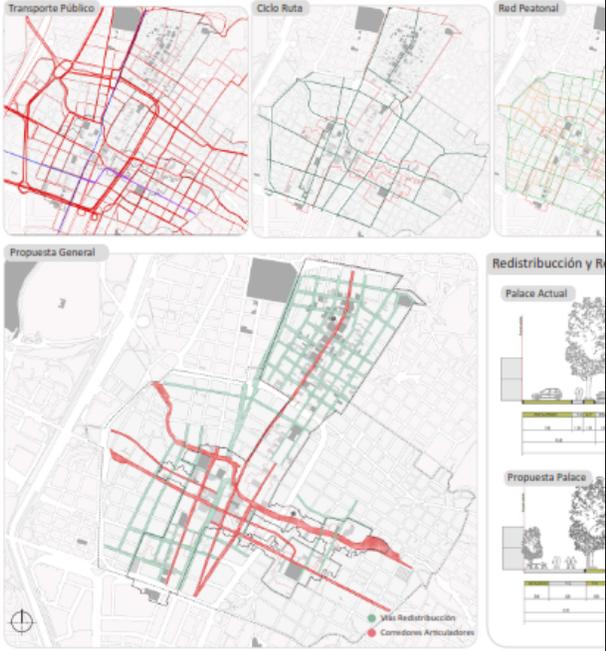
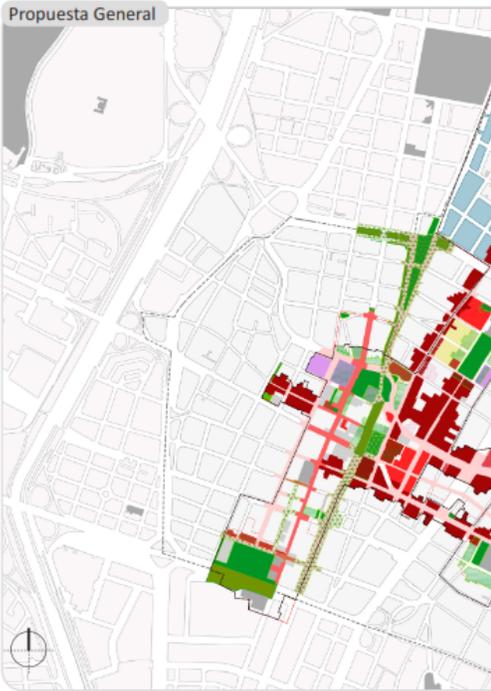
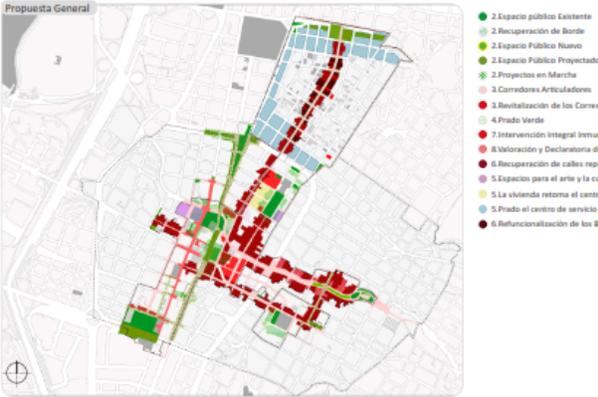
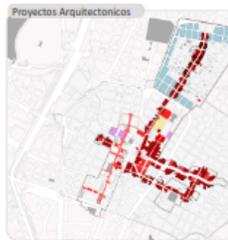
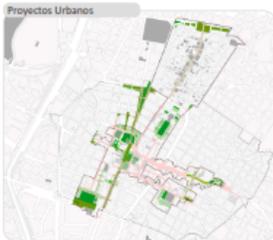
	<p>FNG_PEMP_7 Ficha Normativa Estrategias de Movilidad</p>  <p>Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.</p> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2015.</p> <p>9.5.6.11. FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL</p> <p>Para efectos del presente PEMP, se definieron planes, programas y proyectos presentados en la siguiente tabla, 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.</p> <p>Los proyectos estratégicos están consignados en el plano PEMP_MRC_F_09_Proyectos estratégicos PEMP y en la Ficha normativa FNG_PEMP_9_Proyectos estratégicos.</p>
--	--



Gráfico 229 – Ficha normativa de formulación de proyectos detalle zona PEMP.



FNG_PEMP_9 Ficha Normativa Proyectos de Formulación Urbanos y Arquitecto



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP, 2015.

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



Tabla 413. Formulación de proyectos PEMP del Centro Tradicional.		
	PROGRAMAS	PROYECTOS
	1. Reconfiguración de la Movilidad	1.1. Movilidad Rápida Reconfiguración de los sistemas de transporte público: ciclovías y malla vehicular.
		1.2. Movilidad Reconfiguración de las redes de los principales articuladores.
		1.3. Movilidad Adecuación de estacionamientos.
		1.4. Movilidad Peatonal de la red peatonal.
	2. Cualificación del Espacio Público y colectivo	2.1. Espacios públicos Recualificación de espacios públicos de valor e interés en sus entornos inmediatos.
		2.2. Espacios públicos Recuperación de espacios específicos asociados a la intervención de ciudad.
		2.3. Nuevos Espacios Inclusión de nuevos espacios para el esparcimiento y recreación.
	3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)	3.1. Palacé: Corredor Cultural.
		3.2. Junín: el corredor de la cultura.
		3.3. Av. La Playa: corredor de la cultura.
		3.4. Ayacucho: el eje de la cultura.
		3.5. Carabobo: el corredor de la cultura.
		3.6. Boyacá: la conexión de la cultura.
3.7. Colombia: corredor de la cultura y modernidad.		
4. Manejo del componente ecológico y paisajístico	4.1. Prado Preservación de su identidad.	
	4.2. El verde se toma Tradicional. Preservación de conjuntos de vegetación y inclusión de nuevas especies.	
	4.3. Arborización y ambiental.	
5. Rehabitar el Centro	5.1 La Vivienda tradicional. Fomentar	



					uso residencial en los sectores patrimoniales, así como generar nuevos proyectos de vivienda y gestión inmobiliaria en el centro.			
			Resignificación del Centro Tradicional		5.2. Espacios para el Arte y la Cultura. Fortalecimiento e Inclusión de nuevos equipamientos para el fomento del arte y la cultura.		Media	
					5.3. La Educación el núcleo del Centro.		Media	
					5.4. El comercio se toma el centro.		Media	
					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.			Media		
		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
						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 Valoración de LICBIC los corredores urbanos.	BICM de los urbanos. localizados en	Corto	



					8.2. Candidatos a inmediaciones del centro Valoración de LICBIC localizados en la sub-zona del centro.	BICM en tradicional	Corto
		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
		INSTITUCIONAL	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.		Media
					10.3. Promoción de la inversión privada. Plan de inversión para fomentar y estimular la inversión privada en los sectores patrimoniales.		Corto
		COMUNICACIÓN 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.		Media
				3. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.			
				<p>9.5.6.12. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE URBANO</p> <p>Está constituido por las acciones de mejoramiento urbano y ambiental para la revitalización de los sectores de conservación:</p>			



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ MEJORAMIENTO URBANO <ul style="list-style-type: none"> ○ Objetivo <p>Planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la reconfiguración del sistema de movilidad, la recuperación del espacio público de esparcimiento y de encuentro, 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.</p> ○ Programas <ul style="list-style-type: none"> * <u>1. Reconfiguración de la Movilidad</u> <p><i>Objetivo:</i> Reordenar y jerarquizar el sistema de conectividad existente en el Centro Tradicional de la ciudad, para mejorar las condiciones espaciales de los entornos patrimoniales.</p> <p><i>Proyectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.1. Movilidad Rápida. Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclorrutas y malla vehicular. <i>Corto Plazo</i> ▪ 1.2. Movilidad Rápida. Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores. <i>Mediano Plazo</i> ▪ 1.3. Movilidad Rápida. Adecuación de parqueos y estacionamientos. <i>Mediano Plazo</i> ▪ 1.4. Movilidad Peatonal. Consolidación de la red peatonal. <i>Corto Plazo</i> <p>Gráfico 230 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Reconfiguración de la Movilidad.</p>
--	--	--



1. Ficha Proyectos de Movilidad

Nombre del Programa 1.1-Redistribución de los sistemas de transporte público

Localización



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP-, 2015.

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

* 2. Cualificación del Espacio Público de esparcimiento y encuentro

Objetivo: Mejorar la condiciones físicas y la calidad de la red de espacios públicos asociados al sistema de esparcimiento y encuentro de la ciudad, mediante el reordenamiento, consolidación y cualificación de los ya existentes, incorporados en los entornos patrimoniales.

Proyectos:

- **2.1. Espacios públicos existentes.** Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos. *Largo Plazo*
- **2.2. Espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectados por el POT.** Implementación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad. *Mediano Plazo*
- **2.3. Nuevos Espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectados por el PEMP.** Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro. *Largo Plazo*



Gráfico 231 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Cualificación del Espacio Público.

2. Ficha Proyectos de Espacio Público

Nombre del Programa 2.1-Espacios Públicos Existentes

Localización



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP-, 2015.

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

* **3. Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)**

Objetivo: Recuperar la significación histórica y patrimonial de los principales corredores urbanos que se articularán las zonas de interés patrimonial, para reestablecer el valor del paisaje urbano característico de estos ejes, que fueron determinantes en el desarrollo de la ciudad actual.

Proyectos:

- **3.1. Palacé:** Corredor Paisajístico y Cultural. *Corto Plazo*
- **3.2. Junín:** el corredor del arte. *Mediano Plazo*
- **3.3. Av. La Playa:** corredor de vida. *Mediano Plazo*
- **3.4. Ayacucho:** el eje del futuro. *Mediano Plazo*



- **3.5. Carabobo:** el corredor del comercio.
Mediano Plazo
- **3.6. Boyacá:** la conexión con el pasado.
Mediano Plazo
- **3.7. Colombia:** corredor de la modernidad.
Mediano Plazo

Gráfico 232 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitación de corredores articuladores.

3.Ficha Proyectos de Rehabilitación de Corredores Articuladores

3.Rehabilitación de Corredores Articuladores

Localización



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo

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

- **MEJORAMIENTO AMBIENTAL**

- **Objetivo**

Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en los sectores de interés patrimonial para garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.



		<ul style="list-style-type: none"> ○ Programas <ul style="list-style-type: none"> * <u>4. Manejo del componente ecológico y paisajístico</u> <p><i>Objetivo:</i> Conservar la estructura ecológica principal de los sectores de interés patrimonial, conformada por los conjuntos o franjas de vegetación y grupos de especies representativas que por su composición florística, botánica, porte, estructura, longevidad, floración y aroma, deben ser preservados como hitos singulares y complementarios de la memoria colectiva de la ciudad.</p> <p><i>Proyectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.1. Prado Verde. Preservación de su identidad botánica. <i>Corto Plazo</i> ▪ 4.2. El verde se toma el Centro Tradicional. Preservación de los conjuntos de vegetación existentes e inclusión de nuevas especies. <i>Mediano Plazo</i> ▪ 4.3. Arborización y peatonalización ambiental. <i>Largo Plazo</i> <p>Gráfico 233 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Manejo el componente ambiental, ecológico y paisajístico.</p>
--	--	--



4. Ficha Proyectos de Manejo del Componente Ecológico y Paisajístico

4. Manejo del componente ecológico y paisajístico

Localización



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP-, 2015.

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

1.1.1.1.5 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

Está constituido por las acciones para la conservación, valoración y resignificación de los inmuebles y entornos urbanos inmediatos localizados en los sectores de conservación:

▪ RESIGNIFICACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL

○ Objetivo

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.

○ Programas

* 5. Rehabilitar el Centro

Objetivo: Incluir nuevos usos comerciales, servicios y de equipamientos culturales, artísticos y recreativos, así como fomentar y



		<p>fortalecer el uso residencial en los sectores patrimoniales, con el fin de resignificar el centro de la ciudad y traer nuevas dinámicas al lugar. Ello, a partir del mejoramiento e integración de inmuebles de valor patrimonial a partir de propuestas de re-utilización según vocación de los sectores.</p> <p><i>Proyectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <i>Largo plazo</i> ▪ 5.2. Espacios para el Arte y la Cultura. Fortalecimiento e Inclusión de nuevos equipamientos para el fomento del arte y la cultura. <i>Mediano plazo</i> ▪ 5.3. La Educación el núcleo del Centro. <i>Mediano plazo</i> ▪ 5.4. El comercio se toma el centro. <i>Mediano plazo</i> ▪ 5.5. Prado el centro de servicios para la Innovación. <i>Largo plazo</i>
--	--	--



Gráfico 234 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Rehabilitar el Centro.

5. Rehabilitar el Centro: La vivienda retorna al Centro Tradicional

Propuesta general



Características Actuales y Propuesta

El Centro dejó de ser un lugar heterogéneo para convertirse en una zona de comercio y servicios, desplazando la vivienda a otras zonas de la ciudad. Esto creó un sentimiento de desarraigo por parte de los habitantes de la ciudad para con el Centro, pues se convirtió en un lugar que no le pertenecía a nadie. Uno de los principales objetivos de este proyecto es rescatar el valor histórico del Centro y, a partir de ello, fomentar e incentivar el uso residencial en los sectores patrimoniales, así como generar nuevos proyectos de vivienda y gestión inmobiliaria en el centro. Esto con el fin de crear nuevas dinámicas y propiciar una mayor apropiación de los espacios por parte de los habitantes que al sector, con el fin de promover su conservación y transformación. Dentro de este proyecto se proponen diferentes tipos de vivienda residencial, como vivienda productiva y compartida; además se proponen diferentes estrategias como el reciclaje de edificios existentes y desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.

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

* **6. Revitalización de los corredores articuladores a través de la rehabilitación integral de sus edificaciones**

Objetivo: Rehabilitar los corredores de articulación como ejes urbanos de significación cultural, mediante la creación y recuperación de franjas de espacio público y el reciclaje y/o refuncionalización de inmuebles de valor patrimonial hacia la inclusión de nuevos usos para la recreación, encuentro y esparcimiento colectivo en los primeros pisos, con el fin de transformar las dinámicas existentes, cualificar el espacio público y rescatar del deterioro las construcciones patrimoniales.

Proyectos:

- **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 plazo.*



- **6.2. Recuperación de Espacios públicos colectivos.** Liberación de calles representativas del Centro Tradicional. *Corto plazo.*
- **6.3. Revitalización del corredor a través de la re funcionalización de los BICM.** Mejoramiento integral de los BICM N.1 localizados en el corredor de Palacé. *Mediano plazo.*

Gráfico 235 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Revitalización de corredores a través de la rehabilitación integral del BIC.

6.3 Revitalización del corredor a través de la refuncionalización de los BICM. Corredor

Localización



Problema

El abandono, por parte de la administración y de la ciudadanía en general, de los Bienes patrimoniales, específicamente localizados en Prado ha desencadenado la pérdida, parcial o total, de las características históricas y arquitectónicas que hacen de ellos elementos patrimoniales, reduciendo la lista de Bienes con declaratoria Integral y Arquitectónica. De los que aún se conservan, muchos necesitan intervenciones urgentes para su preservación a través del tiempo por medio del mantenimiento de su estructura y/o la modificación del uso/desuso por ser deteriorantes para la edificación y las dinámicas del barrio.

Objetivos y metas

Actuar sobre los Bienes de Interés Cultural Municipal (BICM N1) localizados sobre el corredor de Palacé, para la recuperación y rehabilitación del entorno, restauración parcial o total y refuncionalización de las construcciones con el fin de resignificar las estructuras con valor histórico del Barrio Prado y propiciar la apropiación por parte de la ciudadanía.

Beneficios

Preservación de los Bienes de Interés Cultural Municipal a través de dinámicas que atraigan a la ciudadanía a Prado, haciéndolo más cercano a la población en general y promoviendo la llegada de nuevos residentes que faciliten la conservación de los Bienes y revitalizando el corredor de Palacé especialmente como eje cultural y de patrimonio para la ciudad de Medellín.

Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Pla



6.3 Revitalización del corredor a través de la refuncionalización de los BICM - Corredor P

Localización

10010460008 / Manzana 46. Carrera 50 Nº 64 - 66 / Metros construidos: 910,1 M2



Características Actuales y Propuesta

Bien de Interés Cultural con declaratoria Integral que actualmente se utiliza como Hogar Gerontológico y anteriormente funcionó como un Centro de Acogida; por estos usos su fachada, antejardín y la construcción en general han sufrido cambios drásticos, afectando la apariencia original de la fachada, opacando las características y detalles arquitectónicos con los cuales fue concebido el Bien, debido a la ubicación de rejas en el cerramiento, incluyendo en altura, no acordes a la composición original. En su interior se evidencia deterioro por falta de mantenimiento de los elementos ornamentales de la construcción y la subdivisión en pequeños espacios y con materiales no aptos, afectando la funcionalidad y la estética.

Para dar solución a esto, se propone una intervención en la fachada para que sean retradas las rejas; por otro lado para su interior se propone remover las divisiones en materiales no adecuados que afectan la calidad espacial del Bien, además el mantenimiento de los detalles ornamentales que lo caracterizan como un bien patrimonial.

Con respecto al uso actual, este no genera una dinámica apropiada para la revitalización del Corredor de Palacé, por esto se propone un cambio de uso, con el fin de recuperar su estructura física y favorecer la apropiación de los Bienes Patrimoniales a través de actividades que atraigan a la ciudadanía, como espacios culturales, por ejemplo una Galería de Arte y Salón de Exposiciones.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación - DAP-, 2015.

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

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO MATERIAL ARQUITECTÓNICO

Objetivo

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.

Programas

* 7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos

Objetivo: 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 de la recuperación y rehabilitación de su entorno inmediato.

Proyectos:



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 7.1. Proyecto integral de intervención de Prado. Recuperación de las casas en mal estado propiedad de la alcaldía. <i>Mediano plazo.</i> ▪ 7.2. Proyecto integral de intervención del Palacio Egipcio. Barrio Prado. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.3. Proyecto integral de intervención de la Casa de Pastor Restrepo. Sector Parque de Bolívar. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.4. Proyecto integral de intervención de los edificios Cárdenas y Álvarez Santamaría. Sector La Candelaria. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.5. Proyecto integral de intervención de la Casa del Edificio Víctor. Sector La Candelaria/Boyacá. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.6. Proyecto integral de intervención del Hotel Nutibara. Sector La Candelaria. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.7. Proyecto integral de recuperación urbana del Templo de la Veracruz. Sector Guayaquil. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.8. Proyecto integral de recuperación urbana de la manzana de Barbacoas. Sector Parque Bolívar. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.9. Proyecto integral de recuperación urbana de los BICM localizados en Junín entre la Av. La Playa y Ayacucho. Sector La Candelaria. <i>Largo plazo.</i> ▪ 7.10. Proyecto integral de recuperación urbana de las inmediaciones del antiguo Pasaje Sucre. Sector Guayaquil. <i>Largo plazo.</i>
--	--	--



Gráfico 236 – Proyectos Estratégicos PEMP del Centro Tradicional. Intervención integral de inmuebles patrimoniales.

7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - **Recuperación**

Localización

10010130000



Características Actuales y Propuesta

Bien de Interés Cultural con declaratoria Integral, localizado en la carrera Sucre con la calle Cuba, en el barrio Prado. Fue construido como vivienda, pero su uso ha cambiado con el tiempo y actualmente se encuentra desocupado. Las condiciones que dejan ver son de deterioro, sus materiales y acabados están desgastados, ya que el desuso también genera deterioro en los espacios, además de nuevas dinámicas para incentivar la llegada de nuevos moradores al barrio, ya que no aporta ningún tipo de actividad.

Como uno de los fines de la revitalización de la zona es promover las dinámicas de integración del espacio exterior, sus habitantes población con los Bienes de Interés Cultural (BICM - NI), se propone un uso de restaurante de prestigio, que promueva actividades atractivas, no solo para los habitantes del barrio Prado, sino también para toda la ciudad, permitiendo que conozcan el lugar y se de él, facilitando su preservación.

También se propone el mantenimiento de la estructura y el Bien en general, para preservarlo en el tiempo.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - **Casa de Pastor**

Localización

Manzana 1018006, Carrera 49 Nº 34 - 03

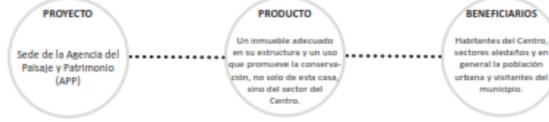


Características Actuales y Propuesta

Esta casa construida aproximadamente en 1800-1802, fue la primera con dos pisos que hizo parte del paramento que circunda el Bolívar, tenía un estilo más europeo de Casa Quinta francesa, y su estilo poco común distaba un poco del colonial que predominaba en ese momento. Para ese entonces esta, la casa del fotógrafo Pastor Restrepo, fue la única con jardín del sector.

La casa estuvo abandonada por años y el primer piso fue adecuada con locales comerciales, en su patio funciona el restaurante La Estar 1965. Actualmente en la casa, que se encuentra en mal estado, funciona un modesto inquilinato en precarias condiciones. Para recuperar elementos como los pisos y algunos de sus detalles ornamentales que aun se conservan. Hoy la casa no responde a su entorno de grande y comercio informal. Es por esto que se propone, además de la recuperación de la casa junto con el espacio del parqueadero, la recuperación entorno a nivel de fachadas para que se convierta en un referente de ciudad. Adicional a esto una rehabilitación de su uso, con una propuesta que integre la casa al entorno urbano.

Para devolverle a la casa su valor histórico y patrimonial es necesario restaurar o readecuar la fachada del primer piso, con colores adecuados y limitar los avisos publicitarios de los locales. Además de realizar reparaciones locativas en el interior del segundo piso en unas condiciones de habitabilidad saludables donde puedan funcionar las oficinas de la Agencia del Paisaje y Patrimonio (APP). En restaurante, este se ha convertido en una espacio de hito urbano, por esto se propone que continúe con su funcionamiento, pero que los cambios de fachada y mejoramiento de su interior, esto con la ayuda de un ente privado.



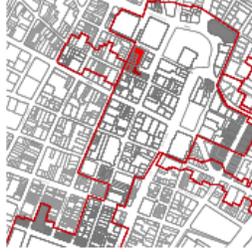
Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación



7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - Recuperación

Localización

Manzana 1019057, Carrera 50 Nº 63 - 96



Características Actuales y Propuesta

Construida en 1682, reparada en 1809 para quedar como la conocemos hoy y restaurada recientemente por la Fundación Ferrocarril de esta iglesia de estilo colonial se ha convertido en un importante hito dentro de la ciudad, así como un referente de nuestra historia, iglesia junto con La Candelaria son testigos del proceso de colonización y conquista.

En 1931 el sector adquirió un estatus cultural y de cierto prestigio con la llegada del Palacio Municipal al sector. Esta vocación fue completada con la llegada del Museo Zuloaga a la Casa de la Moneda, contiguo a la iglesia en los cincuentas. Sin embargo, para esta época ya se había declinado de Guayaquil que llevó al deterioro del corredor de Carabobo; declive que se acentúa a finales de los sesenta con el cierre de la zona y termina por diseminar la prostitución y las ventas informales en el Centro. Así, las casas de esta manzana se han convertido en prostibulos y residencias ocasionales para quienes frecuentan esta zona; esta situación entra en profundo conflicto con la presencia de la iglesia y los brotes culturales que insisten en permanecer en esta zona.

Por esto se propone la recuperación de esta vocación cultural por medio de un trabajo en las fachadas de toda la manzana, eliminar la publicidad y parásitos y una rehabilitación funcional de las edificaciones. Se propone conservar el Hotel Channel y la antigua Casa de la Moneda, las demás edificaciones deberán tomar actividades culturales y espacios para el desarrollo de nuevos talentos. Lugares donde grupos de artistas o diseñadores puedan vivir con muy buenas condiciones de habitabilidad, tener sus talleres y vender sus productos. También posible tener residencias estudiantiles.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación - DAP

7. Proyecto integral de intervención de inmuebles patrimoniales - Recuperación

Localización

Manzanas 1018020, 1018021



Características Actuales y Propuesta

En el año de 1800 la calle de Barbaocoas llegó a ser la más larga de lo que hoy es Medellín. Actualmente el sector está conformado por dos manzanas que conservan en mal estado algunas de las casas que dieron origen a la construcción del sector; los cuales cuentan con una declaratoria arquitectónica y uno integra. Dicha declaratoria ayuda a proteger la edificación y evitar a futuro su desaparición. Por esto, se propone un proyecto que permita recuperar el sector, no solo la infraestructura sino también las dinámicas que allí ocurren, ya que Barbaocoas a lo largo de la historia ha sido invadido por expendios de droga, lo que ha expulsado a la ciudadanía de allí y lo ha convertido en una barrera dentro del Centro de la ciudad.

Para esto es necesario recuperar y mantener en pie los bienes declarados, dar limpieza a sus fachadas y regular la publicidad en ella sea expuesta. Además se propone el crecimiento de las demás edificaciones sin declaratoria; con una altura en algunos casos de hasta 4 pisos sin superar en más de dos pisos los bienes arquitectónicos y en un piso los bienes integrales, para impulsar en estos nuevos desarrollos los usos residenciales, que permitan dinamizar el sector por medio de la presencia de comercios permanentes en el sector. Además conservar algunos comercios que sirvan para abastecer la vivienda, teniendo una regulación de las fachadas y evitando el deterioro de la edificación.



Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Tradicional de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación - DAP

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



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ VALORACIÓN DE NUEVOS BICM <ul style="list-style-type: none"> ○ Objetivo Emprender las acciones necesarias para valorar los actuales candidatos a Bienes de interés municipal - LICBIC, con el fin de realizar la declaratoria definitiva a BICM. ○ Programas <ul style="list-style-type: none"> * <u>8. Valoración y declaratoria de inmuebles como BICM</u> <i>Objetivo:</i> Realizar los estudios de valoración necesarios para justificar y definir los atributos que se les deben conferir a los LICBIC para alcanzar la declaratoria de BICM. <i>Proyectos:</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 8.1. Candidatos a BICM de los corredores urbanos. Valoración de LICBIC localizados en los corredores urbanos. <i>Corto plazo.</i> ▪ 8.2. Candidatos a BICM en inmediaciones del centro tradicional. Valoración de LICBIC localizados en la subzona Centro Tradicional. <i>Corto plazo.</i> <p>1.1.1.1.6 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE INSTITUCIONAL</p> <p>Está constituido por las acciones para el fortalecimiento institucional y a la conformación y consolidación de un modelo de gestión financiero para la sostenibilidad y puesta en marcha de los proyectos estratégicos espaciales dispuestos para los sectores de conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PROGRAMAS <ul style="list-style-type: none"> ○ 9. Fortalecimiento para la gestión, regulación y manejo de los sectores de conservación <i>Objetivo:</i> Fortalecer el liderazgo desde el sector público en las acciones para el manejo del patrimonio de tal forma que su puesta en valor permita ejercer una gestión más eficiente para generar políticas y directrices más claras para regular, controlar y proporcionar recursos
--	--	---



		<p>económicos que garanticen la sostenibilidad de los inmuebles así como la puesta en marcha de los proyectos estratégicos para su revitalización.</p> <p><i>Proyectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9.1. La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas. Conformación y fortalecimiento institucional del equipo técnico de la APP en asocio con DAP. <i>Corto plazo.</i> ▪ 9.2. De Medellín para Colombia. Modelo de gestión del patrimonio. Consolidar el modelo de gestión en alianza DAP - APP - MinCultura. <i>Mediano plazo.</i> ▪ 9.3. Comité de Paisaje y Patrimonio de Medellín. Creación de consejo asesor para temas de patrimonio y paisaje con diferentes entidades involucradas. <i>Corto plazo.</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10. Gestión y manejo de recursos financieros para incentivar la conservación mediante el desarrollo de proyectos estratégicos <p><i>Objetivo:</i> garantizar la viabilidad económica y financiera del PEMP mediante la combinación de una serie de estrategias financieras que garanticen su implementación en el tiempo, dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución, mejoramiento y mantenimiento de las inmuebles localizados en los sectores de conservación.</p> <p><i>Proyectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10.1. Conserva tu patrimonio. Incentivos, estímulos y beneficios para la conservación de los BIC. <i>Corto plazo.</i> ▪ 10.2. Fondo para el Patrimonio de Medellín. Modelo de gestión financiera para la obtención de recursos. <i>Mediano plazo.</i> ▪ 10.3. Promoción de la inversión privada. Plan de inversión para fomentar y estimular la inversión privada en los sectores patrimoniales. <i>Corto plazo.</i>
--	--	--



		<p>PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS - COMPONENTE DE COMUNICACIÓN CULTURAL</p> <p>Está constituido por las acciones para la divulgación, aprovechamiento y disfrute de nuestro patrimonio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DIVULGAR EL PATRIMONIO CULTURAL <ul style="list-style-type: none"> ○ Objetivo <p>Definir una ruta de divulgación de bienes patrimoniales apoyados en medios de comunicación masivos y alternativos, para promover procesos pedagógicos de apropiación y protección del patrimonio como eje transversal de procesos de memoria cultural y de ciudad para que sean apropiados por actores protagonistas del patrimonio asociados a los sectores de conservación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Programas <ul style="list-style-type: none"> * <u>11. Activar los canales de comunicación para la divulgación y disfrute de nuestro patrimonio</u> <p><i>Objetivo:</i> Integrar la línea del patrimonio como un elemento fundamental y relevante dentro de los procesos sociales, territoriales y culturales que se desarrollen en el municipio, para garantizar la apropiación del patrimonio cultural.</p> <p><i>Proyectos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 11.1. Centro de todos y para todos. Nuestro Patrimonio debe ser divulgado. <i>Corto plazo.</i> ▪ 11.2. Formación para conocer sobre nuestro patrimonio. Capacitación en temas de patrimonio dirigido a ciudadanos. <i>Corto plazo.</i> ▪ 11.3. Nuestro patrimonio orgullo de ciudad e identidad cultural. Creación de la imagen de la ciudad a través del patrimonio. <i>Corto plazo.</i> ▪ 11.4. La ruta del Centro tradicional. Creación y promoción de recorridos e itinerarios turísticos y culturales por los
--	--	---



		<p>principales corredores urbanos y BICN-M. <i>Corto plazo.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ASPECTOS ADMINISTRATIVOS <p>Responsable del manejo de los sectores de conservación delimitados por el PEMP del Centro Tradicional, así como de los demás componentes que hacen parte del subsistema de patrimonio inmueble que se encuentran por fuera de esta delimitación. Además, deberá cumplir con las siguientes obligaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y en su decreto reglamentario 763 de 2009:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Conservar los siguientes sectores de conservación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sector de conservación No. 1: Barrio Prado Z3_C1_1: Área afectada 1.1 y su zona de influencia 1.1 y 1.2. ▪ Sector de conservación No. 2: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11; Z3_C3_12: Área afectada 2.1 y su zona de influencia 2.1 y 2.2. 2. Cumplir con las directrices incluidas y establecidas en el presente PEMP encaminadas hacia la protección y revitalización de los sectores de conservación delimitados como piezas estratégicas de ciudad. <ul style="list-style-type: none"> ▪ GESTIÓN INSTITUCIONAL. AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS <ul style="list-style-type: none"> ○ Naturaleza Jurídica <p>La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, es una Unidad Administrativa Especial del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, adscrita a la Vice alcaldía de Planeación y Gestión Territorial.</p>
--	--	--

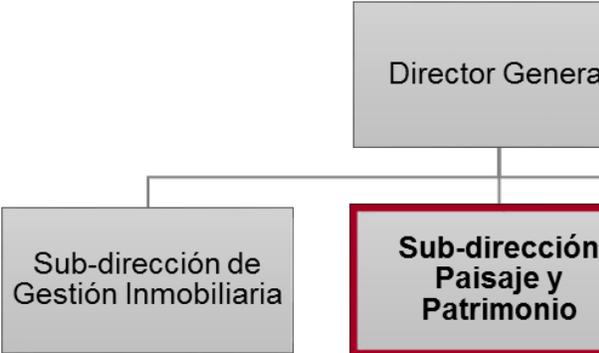


		<p style="text-align: center;">○ Misión</p> <p>Impulsar el desarrollo del Municipio de Medellín y la eficiencia de los servicios públicos que brinda a la ciudadanía, a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público, colectivo y privado, para la puesta en valor del paisaje urbano y el patrimonio, a fin de mejorar la identidad de la ciudad. ▪ Fomentar la sana mezcla de usos en el espacio público para contribuir al incremento de la calidad espacial, mejorar las condiciones de habitabilidad de los pobladores y atraer la inversión pública y privada a la ciudad, enfocado a inversores, comerciantes, turistas, entre otros. ▪ Promocionar, gestionar, evaluar y estructurar proyectos de inversión y desarrollo del paisaje urbano y el patrimonio, fomentando la participación, cooperación y coordinación de los sectores público y privado, entre otras modalidades. <p style="text-align: center;">○ Visión</p> <p>Para el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, consolidarse como la Agencia líder en la promoción, desarrollo y gestión de proyectos de alto impacto socioeconómico, para la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo, y para la vinculación de capitales del sector privado; y como el enlace técnico especializado entre las instancias públicas y privadas, para la estructuración de proyectos estratégicos.</p> <p style="text-align: center;">○ Objeto</p> <p>La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas, tendrá por objeto gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, equipamientos colectivos y demás bienes fiscales que hagan parte de los</p>
--	--	---



		<p>correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Funciones <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación continua del paisaje, el patrimonio, los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, con el fin de mejorar la calidad espacial y de habitabilidad de la ciudad y consolidación de la misma como destino turístico y de negocios. ▪ Liderar y/o formular, planificar y gestionar los proyectos enfocados a la cualificación continua del paisaje, el patrimonio, los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales, que hacen parte del Sistema público y colectivo y privado. ▪ Gestionar los proyectos ambientales, paisajísticos, patrimoniales, urbanísticos y arquitectónicos, de conformidad con los manuales de Diseño y Construcción del Espacio Público, Silvicultura, Protocolos de Construcción Sostenible y Ambientales urbanísticos –PAU–, la norma de sismo resistencia y otros existentes que sean de su competencia. ▪ Realizar la gestión de los recursos de forma planificada y sistémica para garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo y privado. ○ Estructura <p>La estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas, será:</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. Consejo Directivo 12. Director General 13. Subdirección de Gestión del Paisaje y el Patrimonio 14. Subdirección de Gestión Inmobiliaria
--	--	--



		<p>15. Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas –APP–</p> <p>Gráfico 237 – Estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas.</p>  <pre> graph TD DG[Director General] --> SGI[Sub-dirección de Gestión Inmobiliaria] DG --> SDPP[Sub-dirección Paisaje y Patrimonio] </pre> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO. <p>Son funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 39. Realizar el reconocimiento del territorio y de la realidad histórico-social, patrimonial y urbanística para detectar nuevas líneas de trabajo. 40. Establecer metodología y criterios técnicos para el desarrollo de actuaciones específicas de intervención en el paisaje y el patrimonio. 41. Gestionar la reglamentación Municipal del Paisaje Urbano y patrimonio de Medellín. 42. Realizar la Coordinación interna del grupo técnico y en relación con otras entidades públicas. 43. Coordinar la creación de instrumentos para gestionar el paisaje y patrimonio y/o implementar los ya existentes. 44. Realizar estudios de planificación, ordenamiento e intervención del paisaje y el patrimonio. 45. Crear programas de fomento a la rehabilitación y regularización del paisaje y patrimonio. 46. Coordinar las actuaciones de todas las instancias que intervienen en la preservación y mejora del paisaje urbano y el patrimonio. Coordinar la inversión de los recursos provenientes de los
--	--	--



		<p>instrumentos de gestión, para el mantenimiento, sostenimiento y la puesta en valor del paisaje y el patrimonio y para la auto-sostenibilidad de la Agencia.</p> <ol style="list-style-type: none"> 47. Proponer a la Administración Municipal las normativas orientadas a la protección mejora y regulación de usos del paisaje urbano. 48. Coordinar en el manejo de los BIC, los entes territoriales y demás entidades de los niveles departamental y municipal encargados del manejo e intervención del patrimonio en función de su puesta en valor. 49. Desarrollar las actividades de gestión ante el Ministerio de Cultura de los Planes Especiales de manejo y protección de los BIC Nacionales o Municipales ya formulados o por formular para adoptar las medidas desde el manejo físico-técnico, administrativo y financiero desarrollado para tal fin. 50. Estudiar y autorizar las intervenciones sobre los BIC Municipales y colindantes que se soliciten, además de emprender las gestiones necesarias ante el Ministerio de Cultura para la aprobación en los BIC Nacionales y zonas de influencia. 51. Implementar los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio con las medidas necesarias para la regulación y el manejo físico-técnico, administrativo y financiero en los BIC nacionales y municipales ya formulados y adoptados. 52. Gestionar, elaborar y adoptar la formulación de los Planes de Manejo y Protección - PEMP, orientados a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes interés cultural- BIC de nivel nacional y municipal que requieran formularse. 53. Gestionar-y actualizar el listado de BIC Municipales y el listado de candidatos a BICM -LICBIC. 54. Administrar el patrimonio urbano y arquitectónico de la ciudad en el que se propongan proyectos estratégicos para la recuperación de los BIC Nacionales y
--	--	---



		<p>Municipales y sus espacios públicos colindantes.</p> <p>55. Asesorar a personas e instituciones públicas y privadas en materia de identificación, valoración, protección, conservación e intervención del paisaje y el patrimonio de Medellín, así como en la formulación de Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP cuando se requiera.</p> <p>56. Orientar y coordinar el conjunto de acciones político - administrativas y de planificación, con miras a recuperar el paisaje y proteger las áreas urbanas y rurales de los inmuebles considerados patrimonio histórico y cultural del Municipio de Medellín en el proceso de desarrollo y transformación del territorio.</p> <p>57. Realizar programas de divulgación, campañas de difusión, promoción y pedagogía ciudadana del paisaje y el patrimonio de Medellín.</p> <p style="text-align: center;">○ Instancia de decisión</p> <p>1. Toda intervención que se pretenda efectuar en inmuebles valorados localizados en las áreas afectadas y/o zonas de influencia de los sectores de conservación, deberán realizarse con base en las normas urbanísticas específicas establecidas en el presente PEMP para los niveles permitidos de intervención 1, 2 y 3.</p> <p>2. Para cualquier proyecto o propuesta integral de actuación que se pretenda efectuar sobre inmuebles patrimoniales localizados en los sectores de conservación, bien sea en áreas afectadas o zonas de influencia, 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 Subdirección de gestión de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas en asocio con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.</p> <p>Procede de igual manera, para proyectos de obra nueva o nuevos desarrollos urbanísticos que se encuentren insertos dentro de los sectores de conservación.</p>
--	--	---



		<p>3. 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.</p> <p style="text-align: center;">8.5.1.18 ESTRATEGIA INSTITUCIONAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL</p> <p>Para la implementación y adopción del presente PEMP, se busca que con la creación y puesta en marcha de la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, sea el ente gestor para 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.</p> <p>1. Se pretende que esta entidad gestora, además, maneje y administre los recursos económicos producto de los instrumentos financieros y técnicos creados por el POT, así como propiciar la participación de inversores tanto públicos como privados para capitalizar los procesos de revitalización de los sectores patrimoniales.</p> <p>2. Que se establezca un ciclo de proyectos al interior de la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas en asocio con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que permita realizar un seguimiento eficaz a los programas y proyectos, con el fin de reconocer las fallas en la ejecución y emprender los ajustes correctivos necesarios y retroalimentar las fases de planeación y gestión. Para ello, son base en la programación de actividades, objetivos y metas trazadas, se debe elaborar un sistema de indicadores de seguimiento que permitan medir el avance del proyecto e introducir los correctivos oportunamente.</p> <p>3. Desarrollar un proceso de capacitación sobre el alcance, etapas y componentes del PEMP, así como de los aspectos</p>
--	--	--



	<p>institucionales, financieros y de gestión urbanística que implica, para cada una de las instancias y entidades identifiquen sus funciones y responsabilidades en el desarrollo del mismo y establezcan los procedimientos y mecanismos que sean pertinentes.</p> <p>4. Crear un Consejo Asesor de Patrimonio Cultural, compuesto por la entidades públicas competentes e involucradas en el manejo, regulación y gestión del patrimonio, como: el Departamento Administrativo de Planeación, la Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, la Secretaria de Cultura Ciudadana, el 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 definidos por el PEMP, 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.</p> <p>3.5.1.10.1 ASPECTOS FINANCIEROS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RECURSOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. <p>Si bien se ha avanzado en la aplicación de diferentes beneficios económicos y tributarios a los predios afectados con tratamientos de conservación patrimonial en Medellín, aún falta la aplicación de instrumentos financiación que garanticen recursos económicos para el mantenimiento y la conservación en el tiempo de los diferentes inmuebles localizados en este tratamiento.</p> <p>Entender el problema de la conservación, no desde la lógica patrimonialista sino desde el sentido de las afectaciones derivadas de un tratamiento urbano (conservación patrimonial, arquitectónica o urbana y conservación ambiental) implica nociones como las de cargas y beneficios, entre otras que deben ser dimensionadas por los planificadores de la ciudad.</p> <p>El alto costo, la falta de incentivos económicos para la conservación de los inmuebles patrimoniales en Medellín ha incidido en la</p>
--	--



	<p>creciente subutilización y desocupación de los predios de conservación patrimonial, a la cual siguen el deterioro y la demolición, ya evidentes en lotes vacantes, a veces reutilizados como parqueaderos, bodegas o talleres, evidentes en el ámbito del PEMP.</p> <p>Los predios desocupados al interior del barrio Prado indican que el deterioro de los bordes puede estar extendiéndose hacia el centro. De este avance del deterioro también son representativas las residencias que se convierten en inquilinatos, fundaciones, centros para atender a personas en situación de calle y el aumento de actividades que afectan la calidad ambiental, aprovechando las dificultades de mantenimiento de los inmuebles y las debilidades del control urbanístico.</p> <p>Toda esta diversificación de usos en los bienes patrimoniales ha respondido a la lógica de buscarle un aprovechamiento económico a estos bienes inmuebles. Algunas de inmuebles de gran tamaño en el Barrio Prado y en el centro se encuentran en abandono y deterioro. Otras, por el contrario, han sido ocupadas por fundaciones, clínicas especializadas y en gran mayoría por centros geriátricos públicos y privados, quienes aprovechan el gran espacio que estas construcciones ofrecen para poner en funcionamiento este tipo de entidades y aportar al mantenimiento de interiores y fachadas no siempre conservando sus características originales de diseño y construcción.</p> <p>En los últimos años las intervenciones que se han hecho a bienes patrimoniales han sido reducidas. Por ser propiedades del Municipio se hacen intervenciones directas como ocurrió con la Casa Barrientos o con los edificios Vásquez y Carré y actualmente la antigua fonda el Jordán, y por convenios celebrados con el Ministerio de Cultura se han intervenido algunos otros inmuebles como la cúpula de la iglesia de San Antonio, el templo de la Veracruz y Catedral Metropolitana.</p> <p>Existen otros problemas asociados al deterioro de los inmuebles patrimoniales como la falta de control del espacio público, se ha fomentado la ocupación inadecuada del espacio público en forma de parqueaderos o de mesas y sillas en andenes, antejardines y zonas verdes. Por lo</p>
--	--



	<p>que se hace urgente una estrategia integral para controlar el uso adecuado del espacio público por parte de la administración municipal.</p> <p>Con el fin de atender estas problemáticas el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado mediante el decreto 48 de 2014, formuló una serie de instrumentos de financiación. La aplicación de estos instrumentos servirá para generar recursos económicos que permitirán financiar los proyectos y las obras de urbanismo necesarias para cumplir con los objetivos del POT.</p> <p>En la formulación del nuevo POT se evidencio la importancia de poner en práctica los instrumentos financiación que permitan generar modelos de compensación para el tratamiento de conservación patrimonial, y los beneficios tributarios, que eximen del pago de impuesto predial a los propietarios de inmuebles de conservación y reducen las tarifas de servicios públicos a estratos 1 y 2, para equiparar los costos que implica la conservación de estos bienes, para incentivar a los propietarios y al sector privado a invertir en estos bienes.</p> <p>En el capítulo IV del Nuevo POT, en el subsistema de financiación presenta instrumentos como la Transferencia y Venta de Derechos adicionales de construcción y desarrollo con el objetivo de generar recursos que permitan entre otros, la adquisición del borde urbano-rural y, la compensación de los bienes de interés patrimonial. Igualmente en este capítulo se formuló otros instrumentos que pueden generar recursos económicos, igualmente importantes para el PEMP, como la participación en Plusvalías, cesiones urbanísticas, el aprovechamiento del espacio público y los beneficios tributarios.</p> <p>Con el fin de definir estrategias que permitan viabilizar en el tiempo la financiación del Plan Especial de Manejo y Protección para el Centro tradicional de Medellín, a continuación se analizarán los diferentes instrumentos de financiación que se aprobaron con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.</p>
--	--



		<p style="text-align: center;">8.5.1.19 RECURSOS ECONÓMICOS PARA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</p> <p>Para garantizar la viabilidad económica y financiera del PEMP es importante la combinación de una serie de estrategias que garanticen su implementación en el tiempo. Para lograr esto es trascendental el uso de diferentes instrumentos de financiación del plan de Ordenamiento Territorial y gestiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento y el mantenimiento de los inmuebles localizados en los sectores de conservación delimitados en el presente PEMP, con miras a materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial.</p> <p>El subsistema de financiación del POT establece instrumentos para la financiación de los proyectos asociados a los sistemas físicos espaciales, buscando el equilibrio, mediante la identificación de formas posibles de movilización de recursos, al interior de los instrumentos de planificación complementaria, como Macroproyectos, planes parciales, y demás instrumentos de planificación complementaria, como es en este caso. A continuación se formulan las estrategias anteriormente mencionadas, dirigidas a garantizar recursos económicos para la viabilizarlo financieramente.</p> <p style="text-align: center;">8.5.1.20 INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LOS SECTORES DE CONSERVACIÓN</p> <p>Para la Administración Municipal es importante garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia. Para responder con este objetivo, el Plan de Ordenamiento Territorial estipuló que serían objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los propietarios de predios privados en tratamiento de Conservación Nivel 1 (C1) y</p>
--	--	--



	<p>Nivel 3 (C3) y los BIC declarados que no se encuentren dentro de estos tratamientos.</p> <p>Estos niveles de conservación hacen referencia a las especificidades propias de la declaratoria de conservación patrimonial y sus limitaciones en términos de aprovechamientos urbanísticos, causadas por la declaratoria en sí.</p> <p>En el caso del tratamiento de Conservación nivel 1 (C1), Barrio Prado, y de Conservación nivel 3 (C3) BIC nacionales y sus zonas de influencia en los cuales las restricciones de aprovechamientos urbanísticos de los inmuebles varían dependiendo de su localización con respecto al BIC.</p> <p>Para los predios de Conservación nivel 1 (C1) y 3 (C3) y a todos los BIC declarados, el POT estipuló para los propietarios de estos predios una compensación en una proporción no menor al 20% del valor total de los derechos adicionales y el resto serán mantenidos en una fiducia o cuenta específica del instrumento de financiación, para el mantenimiento de los inmuebles y las zonas de influencia.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RECURSOS ECONÓMICOS RECAUDADOS POR LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO <p>Una vez se calcule por el modelo urbano el potencial trasferible de cada inmueble involucrado en el ámbito de planificación del PEMP y se apruebe la reglamentación específica del instrumento, los recursos económicos provenientes de la transferencia de derechos de construcción, se recaudarán en una cuenta y/o sub-cuenta que permita la administración y los pagos correspondientes.</p> <p>Los recursos provenientes de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, facturada antes por la Secretaria de Hacienda de acuerdo con la reglamentación específica, ingresarán a la cuenta y/o sub-cuenta del instrumento. Esto permitirá al ordenador de pagos, en este caso, al Consejo Direccionamiento Estratégico del POT, tener control de los recursos económicos para el</p>
--	---



	<p>pago tanto de las compensaciones a los propietarios, como para el mantenimiento y sostenibilidad de los inmuebles.</p> <p>Igualmente, mediante los rendimientos financieros que genere los recursos recaudados de este instrumento financiación se podrán utilizarán para: Costear gastos de administración y funcionamiento del instrumento y posibilitar el incremento del capital destinado para el desarrollo de los programas y proyectos estratégicos formulados por el presente PEMP.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RECURSOS ECONÓMICOS RECAUDADOS DE LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN <p>Otro instrumento financiero que garantizará recursos para la implementación del PEMP, son los provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo. Según lo estipulado en POT, los recursos se priorizarán según el tipo de derecho adicional vendido. Para ello, actualmente se encuentra en trámite la elaboración y posterior reglamentación específica para su adopción e implementación futura.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CRITERIOS GENERALES DESDE EL PEMP PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE AFECTACION PARA LA COMPENSACION POR TRANSFERENCIAS Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN <p>El Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP es un instrumento de planificación complementaria en el cual se establecen las condiciones normativas diferenciales para definir la afectación de cada uno de los inmuebles de carácter patrimonial y colindantes que se encuentran localizados en los polígonos de conservación C1 y C3, determinados por el POT.</p> <p>Para ello, el PEMP re-delimita al interior de los polígonos de tratamiento de conservación C1 y</p>
--	--



	<p>C3, áreas afectadas, que son las zonas donde se concentran la mayor cantidad de inmuebles de carácter patrimonial y que debe preservarse bajo condiciones normativas específicas, y 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 a su vez, permitirá definir el nivel de afectación de los predios a su interior, es decir sobre las áreas afectadas las condiciones normativas serán más limitadas en aras de conservar, mientras que en las zonas de influencia 1 se permitirán desarrollos urbanísticos más amplios.</p> <p>Así mismo, se establece que 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.</p> <p>Es entonces que el PEMP determina:</p> <p>Que serán sujetos a compensar por transferencia y venta de derechos de construcción:</p> <p>Los predios localizados dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia 1, delimitadas por el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.</p> <p>Los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a ellos, que se encuentran afectados para desarrollarse urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos, definidos por las condiciones normativas diferenciadas en cada polígono de tratamiento.</p> <p>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</p>
--	--



	<p>intervención Nivel 1. Integral; Nivel 2. Arquitectónico y Nivel 3. Contextual.</p> <p>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 descendente (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.</p> <p>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.</p> <p>No serán sujetos a compensación:</p> <p>Los predios localizados dentro de las zonas de influencia 2, delimitadas por el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP.</p> <p>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.</p> <p>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 urbanísticamente hacia los aprovechamientos máximos permitidos en cada polígono de tratamiento.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo: Para efectos de la priorización y el cálculo de metros cuadrados potenciales a compensar para transferencia y venta de</p>
--	---

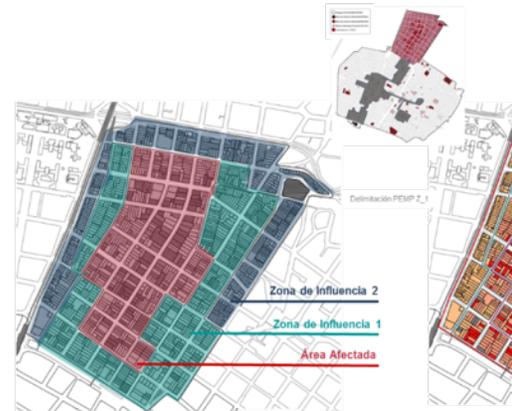


derechos de construcción de cada uno de los inmuebles de carácter patrimonial y/o colindantes a ellos, y que se encuentran en los polígonos delimitados por el PEMP, estarán sujetos a la metodología que se defina para tal fin y estará consignada en el decreto y/o acto administrativo que lo reglamente expedida por la administración municipal.

- **ALTURAS VARIABLES PARA EL PEMP DEL CENTRO TRADICIONAL SEGÚN DELIMITACIÓN POR SECTORES DE CONSERVACION:**

Sector de conservación No. 1:
Z3_C1_1_Prado:

Gráfico 238 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Prado.



Delimitación PEMP

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

El pago de transferencia depende de la delimitación establecida para cada una de las zonas que componen el PEMP y los niveles de intervención que se fijaron y explicaron al inicio del presente documento, ellos se definen por su grado de importancia o representatividad para la ciudad, para ello se define que la compensación aplica en los siguientes predios de la siguiente manera:

Gráfico 239 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Prado



Zona 1_ Barrio Prado (BIC Municipal) Z3_C1_1



Áreas que aplicarían transferencias Z3_C1_1

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

Priorización de predios para pago de transferencias

La priorización aplica de forma distinta para cada uno de los dos sectores de conservación anteriormente mencionados y el pago se efectuará de conformidad con la siguiente priorización:

Gráfico 240 – Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias y venta de derechos de construcción. Prado

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

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP.

ETAPA 1.1. Los predios niveles 1 integrales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 414. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.



		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 2px;">Nivel 1. Integral</p> <p>Etapa 1:</p> <p>1.1. Todos los BIC localizados en el sector de conservación No. 1: Z3_C1_1_Prado.</p> </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 2px;">Nivel 2. A</p> <p>Etapa 2:</p> <p>2.1. Todos los BIC localizados en el sector de conservación No. 1: Z3_C1_1_Prado.</p> </div> </div> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015. Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP. ETAPA 1.1. Los predios niveles 1 integrales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:</p> <p>Tabla 415. Listado de BIC Nivel 1 integrales en área afectada. Predios a compensar Etapa 1.1.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #4CAF50; color: white;"> <th colspan="3">Nivel 1 Integral</th> </tr> <tr style="background-color: #4CAF50; color: white;"> <th>AMALOTE</th> <th>DIRECCION</th> <th>NOMBRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0090018</td><td>CR 050 059 071</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0100006</td><td>CR 050 059 006</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0100007</td><td>CR 050 059 022</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0100008</td><td>CR 050 059 032</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0100018</td><td>CR 049 059 043</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0170008</td><td>CR 050 060 044</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0170009</td><td>CR 050 060 062</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0220013</td><td>CR 050 C 061 080</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0220024</td><td>CR 050 A 061 063</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0230001</td><td>CR 050 061 007</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0230003</td><td>CL 061 050 026</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0230004</td><td>CL 061 050 034</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0230007</td><td>CL 061 050 078</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0230015</td><td>CL 062 050 063</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> <tr><td>0230017</td><td>CR 050 061 085</td><td>Edificación Barrio Prado</td></tr> </tbody> </table>	Nivel 1 Integral			AMALOTE	DIRECCION	NOMBRE	0090018	CR 050 059 071	Edificación Barrio Prado	0100006	CR 050 059 006	Edificación Barrio Prado	0100007	CR 050 059 022	Edificación Barrio Prado	0100008	CR 050 059 032	Edificación Barrio Prado	0100018	CR 049 059 043	Edificación Barrio Prado	0170008	CR 050 060 044	Edificación Barrio Prado	0170009	CR 050 060 062	Edificación Barrio Prado	0220013	CR 050 C 061 080	Edificación Barrio Prado	0220024	CR 050 A 061 063	Edificación Barrio Prado	0230001	CR 050 061 007	Edificación Barrio Prado	0230003	CL 061 050 026	Edificación Barrio Prado	0230004	CL 061 050 034	Edificación Barrio Prado	0230007	CL 061 050 078	Edificación Barrio Prado	0230015	CL 062 050 063	Edificación Barrio Prado	0230017	CR 050 061 085	Edificación Barrio Prado
Nivel 1 Integral																																																					
AMALOTE	DIRECCION	NOMBRE																																																			
0090018	CR 050 059 071	Edificación Barrio Prado																																																			
0100006	CR 050 059 006	Edificación Barrio Prado																																																			
0100007	CR 050 059 022	Edificación Barrio Prado																																																			
0100008	CR 050 059 032	Edificación Barrio Prado																																																			
0100018	CR 049 059 043	Edificación Barrio Prado																																																			
0170008	CR 050 060 044	Edificación Barrio Prado																																																			
0170009	CR 050 060 062	Edificación Barrio Prado																																																			
0220013	CR 050 C 061 080	Edificación Barrio Prado																																																			
0220024	CR 050 A 061 063	Edificación Barrio Prado																																																			
0230001	CR 050 061 007	Edificación Barrio Prado																																																			
0230003	CL 061 050 026	Edificación Barrio Prado																																																			
0230004	CL 061 050 034	Edificación Barrio Prado																																																			
0230007	CL 061 050 078	Edificación Barrio Prado																																																			
0230015	CL 062 050 063	Edificación Barrio Prado																																																			
0230017	CR 050 061 085	Edificación Barrio Prado																																																			



10010230019	CR 050 061 043	Edificación Barrio Prado
10010230020	CR 050 061 027	Edificación Barrio Prado
10010230021	CR 050 061 019	Edificación Barrio Prado
10010240009	CR 050 061 006	Edificación Barrio Prado
10010240012	CR 050 061 034	Edificación Barrio Prado
10010310001	CR 049 062 001	Edificación Barrio Prado
10010310003	CL 062 049 030	Edificación Barrio Prado
10010320001	CR 050 062 005	Edificación Barrio Prado
10010320015	CR 050 062 063	Edificación Barrio Prado
10010320016	CR 050 062 045	Edificación Barrio Prado
10010330002	CL 062 050 A 028	Edificación Barrio Prado
10010330006	CR 050 C 062 006	Edificación Barrio Prado
10010360022	CR 050 A 063 111	Edificación Barrio Prado
10010360023	CR 050 A 063 079	Edificación Barrio Prado
10010370011	CR 050 A 063 096	Edificación Barrio Prado
10010370013	CL 064 050 067	Edificación Barrio Prado
10010370019	CR 050 063 059	Edificación Barrio Prado
10010370020	CR 050 063 029	Edificación Barrio Prado
10010380001	CL 063 049 008	Edificación Barrio Prado
10010380003	CL 063 049 032	Edificación Barrio Prado
10010380006	CR 050 063 070	Edificación Barrio Prado
10010380007	CR 050 063 078	Edificación Barrio Prado
10010380008	CR 050 063 096	Edificación Barrio Prado
10010380011	CR 050 063 162	Edificación Barrio Prado
10010460004	CL 064 049 028	Edificación Barrio Prado
10010460005	CR 050 064 026	Edificación Barrio Prado
10010460006	CR 050 064 038	Edificación Barrio Prado
10010460007	CR 050 064 044	Edificación Barrio Prado
10010460008	CR 050 064 066	Edificación Barrio Prado
10010470004	CR 050 A 064 012	Edificación Barrio Prado
10010470008	CR 050 064 067	Edificación Barrio Prado
10010470009	CR 050 064 045	Edificación Barrio Prado
10010470011	CR 050 064 031	Edificación Barrio Prado
10010480001	CR 050 A 064 009	Edificación Barrio Prado
10010480008	CR 050 C 064 018	Edificación Barrio Prado
10010480011	CL 065 050 A 085	Edificación Barrio Prado
10010550003	CL 065 050 050	Edificación Barrio Prado
10010560001	CL 065 049 004	Edificación Barrio Prado
10010560002	CL 065 049 020	Edificación Barrio Prado
10010560023	CR 049 065 027	Edificación Barrio Prado

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



Tabla 416. Listado de BIC Nivel 1 integrales en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 1.1.		
Z3_C1_1 Integral		
COBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
0010020001	CR 048 058 011	Edificación Barrio Prado
0010120009	CL 060 047 015	Edificación Barrio Prado
0010120010	CR 047 059 075	Edificación Barrio Prado
0010130006	CR 047 059 042	Edificación Barrio Prado
0010340024	CL 064 050 C 009	Edificación Barrio Prado
0010400006	CL 063 047 042	Edificación Barrio Prado
0010490001	CR 050 C 064 005	Edificación Barrio Prado
0010120009	CL 060 047 015	Edificación Barrio Prado
0010120010	CR 047 059 075	Edificación Barrio Prado
0010130012	CR 046 059 041	Edificación Barrio Prado
0010340024	CL 064 050 C 009	Edificación Barrio Prado
0010400006	CL 063 047 042	Edificación Barrio Prado
0010490001	CR 050 C 064 005	Edificación Barrio Prado
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015. ETAPA 2.1. Los predios niveles 2 arquitectónicos que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:		
Tabla 417. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en área afectada. Predios a compensar Etapa 2.1.		
Z3_C1_1 Arquitectónico		
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090001	CR 050 059 013
Edificación Barrio Prado	10010090008	CR 050 A 059 031
Edificación Barrio Prado	10010090019	CR 050 059 059
Edificación Barrio Prado	10010090021	CR 050 059 027
Edificación Barrio Prado	10010100005	CL 059 049 042
Edificación Barrio Prado	10010100012	CR 050 059 072
Edificación Barrio Prado	10010100016	CR 049 059 063
Edificación Barrio Prado	10010110004	CR 049 059 038
Edificación Barrio Prado	10010110005	CR 049 059 052
Edificación Barrio Prado	10010110006	CR 049 059 058
Edificación Barrio Prado	10010110007	CR 049 059 070
Edificación Barrio Prado	10010110008	CR 048 059 073
Edificación Barrio Prado	10010170006	CR 050 060 022
Edificación Barrio Prado	10010170007	CR 050 060 034



	Edificación Barrio Prado	10010170013	CR 049 060 061	
	Edificación Barrio Prado	10010170014	CR 049 060 057	
	Edificación Barrio Prado	10010170015	CR 049 060 053	
	Edificación Barrio Prado	10010170016	CR 049 060 045	
	Edificación Barrio Prado	10010170017	CR 049 060 037	
	Edificación Barrio Prado	10010170018	CR 049 060 029	
	Edificación Barrio Prado	10010170019	CR 049 060 021	
	Edificación Barrio Prado	10010170020	CL 060 049 074	
	Edificación Barrio Prado	10010170021	CR 050 060 006	
	Edificación Barrio Prado	10010180001	CR 050 060 009	
	Edificación Barrio Prado	10010180002	CL 060 050 016	
	Edificación Barrio Prado	10010180003	CL 060 050 024	
	Edificación Barrio Prado	10010180013	CR 050 060 043	
	Edificación Barrio Prado	10010180014	CR 050 060 039	
	Edificación Barrio Prado	10010220003	CL 061 050 A 042	
	Edificación Barrio Prado	10010220005	CR 050 C 061 002	
	Edificación Barrio Prado	10010220007	CR 050 C 061 022	
	Edificación Barrio Prado	10010220008	CR 050 C 061 035	
	Edificación Barrio Prado	10010220020	CR 050 A 061 033	
	Edificación Barrio Prado	10010220021	CR 050 A 061 023	
	Edificación Barrio Prado	10010230002	CL 061 050 016	
	Edificación Barrio Prado	10010230005	CL 061 050 046	
	Edificación Barrio Prado	10010230006	CL 061 050 056	
	Edificación Barrio Prado	10010230008	CR 050 A 061 016	
	Edificación Barrio Prado	10010230011	CR 050 A 061 040	
	Edificación Barrio Prado	10010230013	CR 050 A 061 060	
	Edificación Barrio Prado	10010230014	CR 050 A 061 070	
	Edificación Barrio Prado	10010240004	CL 061 049 030	
	Edificación Barrio Prado	10010240008	CL 061 049 058	
	Edificación Barrio Prado	10010240010	CR 050 061 012	
	Edificación Barrio Prado	10010240011	CR 050 061 024	
	Edificación Barrio Prado	10010240013	CR 050 061 048	
	Edificación Barrio Prado	10010240017	CL 062 049 057	
	Edificación Barrio Prado	10010240022	CL 062 049 005	
	Edificación Barrio Prado	10010300005	CR 049 062 020	
	Edificación Barrio Prado	10010300006	CR 049 062 026	
	Edificación Barrio Prado	10010300007	CR 049 062 042	
	Edificación Barrio Prado	10010300008	CR 049 062 050	
	Edificación Barrio Prado	10010300010	CL 063 048 035	
	Edificación Barrio Prado	10010310002	CL 062 049 016	
	Edificación Barrio Prado	10010310008	CR 050 062 020	
	Edificación Barrio Prado	10010310009	CR 050 062 024	



	Edificación Barrio Prado	10010310011	CR 050 062 046	
	Edificación Barrio Prado	10010310012	CR 050 062 058	
	Edificación Barrio Prado	10010310013	CR 050 062 064	
	Edificación Barrio Prado	10010310023	CR 049 062 029	
	Edificación Barrio Prado	10010320002	CL 062 050 034	
	Edificación Barrio Prado	10010320003	CL 062 050 044	
	Edificación Barrio Prado	10010320012	CL 063 050 061	
	Edificación Barrio Prado	10010330013	CR 050 C 062 055	
	Edificación Barrio Prado	10010330022	CL 063 050 A 005	
	Edificación Barrio Prado	10010360001	CR 050 A 063 003	
	Edificación Barrio Prado	10010360002	CL 063 050 A 028	
	Edificación Barrio Prado	10010370001	CR 050 063 003	
	Edificación Barrio Prado	10010370004	CL 063 050 062	
	Edificación Barrio Prado	10010370007	CR 050 A 063 034	
	Edificación Barrio Prado	10010370008	CR 050 A 063 055	
	Edificación Barrio Prado	10010370010	CR 050 A 063 080	
	Edificación Barrio Prado	10010370012	CR 050 A 063 100	
	Edificación Barrio Prado	10010370015	CL 064 050 017	
	Edificación Barrio Prado	10010370018	CR 050 063 081	
	Edificación Barrio Prado	10010370021	CR 050 063 019	
	Edificación Barrio Prado	10010380002	CL 063 049 024	
	Edificación Barrio Prado	10010380009	CR 050 063 116	
	Edificación Barrio Prado	10010380010	CR 050 063 136	
	Edificación Barrio Prado	10010390003	CL 063 048 020	
	Edificación Barrio Prado	10010390005	CR 049 063 010	
	Edificación Barrio Prado	10010390006	CR 049 063 022	
	Edificación Barrio Prado	10010390016	CL 063 A 048 007	
	Edificación Barrio Prado	10010390017	CR 048 063 061	
	Edificación Barrio Prado	10010390020	CR 048 063 031	
	Edificación Barrio Prado	10010390021	CR 048 063 021	
	Edificación Barrio Prado	10010470001	CR 050 064 015	
	Edificación Barrio Prado	10010470002	CL 064 050 030	
	Edificación Barrio Prado	10010470005	CR 050 A 064 024	
	Edificación Barrio Prado	10010480003	CL 064 050 A 044	
	Edificación Barrio Prado	10010480012	CL 065 050 A 063	
	Edificación Barrio Prado	10010480013	CL 065 050 A 067	
	Edificación Barrio Prado	10010480014	CL 065 050 A 049	
	Edificación Barrio Prado	10010480015	CL 065 050 A 047	
	Edificación Barrio Prado	10010530001	CL 065 050 B 002	
	Edificación Barrio Prado	10010530011	CR 050 C 065 055	
	Edificación Barrio Prado	10010540001	CR 050 A 065 001	
	Edificación Barrio Prado	10010540002	CL 065 050 A 010	



Edificación Barrio Prado	10010540003	CL 065 050 A 016
Edificación Barrio Prado	10010540005	CL 065 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010540006	CR 050 B 065 020
Edificación Barrio Prado	10010540024	CR 050 A 065 037
Edificación Barrio Prado	10010540025	CR 050 A 065 038
Edificación Barrio Prado	10010540026	CR 050 A 065 021
Edificación Barrio Prado	10010550001	CR 050 065 007
Edificación Barrio Prado	10010550004	CR 050 A 065 022
Edificación Barrio Prado	10010550022	CR 050 065 035
Edificación Barrio Prado	10010560004	CL 065 049 038

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

Tabla 418. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos en zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.1.

2 Arquitectónico

MBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010020003	CR 049 058 011
Edificación Barrio Prado	10010020005	CR 049 058 031
Edificación Barrio Prado	10010020012	CR 049 058 071
Edificación Barrio Prado	10010020014	CR 048 058 071
Edificación Barrio Prado	10010030010	CR 050 058 041
Edificación Barrio Prado	10010030018	CL 059 049 013
Edificación Barrio Prado	10010040001	CR 050 058 001
Edificación Barrio Prado	10010040012	CR 050 A 058 001
Edificación Barrio Prado	10010040013	CL 059 050 039
Edificación Barrio Prado	10010050001	CR 050 A 058 001
Edificación Barrio Prado	10010050002	CL 058 050 A 001
Edificación Barrio Prado	10010050019	CR 050 A 058 001
Edificación Barrio Prado	10010050022	CR 050 A 058 001
Edificación Barrio Prado	10010050023	CR 050 A 058 001
Edificación Barrio Prado	10010050024	CR 050 A 058 001
Edificación Barrio Prado	10010080007	CL 059 050 A 001
Edificación Barrio Prado	10010080008	CR 050 C 059 001
Edificación Barrio Prado	10010140002	CL 060 046 016
Edificación Barrio Prado	10010140004	CR 047 060 011
Edificación Barrio Prado	10010140013	CR 046 060 051
Edificación Barrio Prado	10010140014	CR 046 060 041
Edificación Barrio Prado	10010150002	CL 060 047 014
Edificación Barrio Prado	10010150004	CR 048 060 021
Edificación Barrio Prado	10010150017	CR 047 060 041



Edificación Barrio Prado	10010160004	CR 049 060 014
Edificación Barrio Prado	10010160018	CR 048 060 025
Edificación Barrio Prado	10010160020	CR 049 060 005
Edificación Barrio Prado	10010190006	CL 060 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010190013	CL 061 050 A 059
Edificación Barrio Prado	10010210001	CL 061 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010250001	CR 048 061 001
Edificación Barrio Prado	10010260009	CR 048 061 073
Edificación Barrio Prado	10010260014	CR 047 061 047
Edificación Barrio Prado	10010260015	CR 047 061 037
Edificación Barrio Prado	10010270001	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010270008	CR 047 061 053
Edificación Barrio Prado	10010340001	CL 062 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010400007	CL 063 047 060
Edificación Barrio Prado	10010400013	CR 048 063 074
Edificación Barrio Prado	10010440014	CR 048 063 A 050
Edificación Barrio Prado	10010450001	CR 048 063 A 003
Edificación Barrio Prado	10010450002	CL 063 A 048 012
Edificación Barrio Prado	10010450003	CL 063 A 048 016
Edificación Barrio Prado	10010450005	CL 063 A 048 034
Edificación Barrio Prado	10010450009	CR 049 063 A 018
Edificación Barrio Prado	10010450010	CR 049 063 A 024
Edificación Barrio Prado	10010450015	CR 049 063 A 050
Edificación Barrio Prado	10010450040	CR 048 063 A 115
Edificación Barrio Prado	10010450045	CR 048 063 A 065
Edificación Barrio Prado	10010490013	CL 065 050 C 057
Edificación Barrio Prado	10010520004	CL 065 050 C 028
Edificación Barrio Prado	10010520007	CL 065 050 C 048
Edificación Barrio Prado	10010580010	CL 065 048 094
Edificación Barrio Prado	10010580011	CL 065 048 098
Edificación Barrio Prado	10010580012	CR 049 065 026
Edificación Barrio Prado	10010590007	CR 048 065 003
Edificación Barrio Prado	10010590008	CR 048 065 012
Edificación Barrio Prado	10010590014	CR 048 065 054
Edificación Barrio Prado	10010590016	CR 048 065 073

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.ETAPA 3.1. Los predios niveles 3 contextuales que se encuentran en Z3_C1_1_Prado:

Tabla 419. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.1.



N_3 Contextual			
NOMBRE	COBAMALOTE	DIRECCION	
Edificación Barrio Prado	10010090002	CL 059 050 022	
Edificación Barrio Prado	10010090003	CL 059 050 042	
Edificación Barrio Prado	10010090004	CL 059 050 046	
Edificación Barrio Prado	10010090005	CL 059 050 064	
Edificación Barrio Prado	10010090006	CR 050 A 059 012	
Edificación Barrio Prado	10010090007	CR 050 A 059 020	
Edificación Barrio Prado	10010090009	CR 050 A 059 036	
Edificación Barrio Prado	10010090014	CR 050 A 059 066	
Edificación Barrio Prado	10010090015	CR 050 A 059 070	
Edificación Barrio Prado	10010090016	CL 060 050 049	
Edificación Barrio Prado	10010090017	CL 060 050 039	
Edificación Barrio Prado	10010090020	CR 050 059 041	
Edificación Barrio Prado	10010100001	CR 049 059 007	
Edificación Barrio Prado	10010100002	CL 059 049 014	
Edificación Barrio Prado	10010100003	CL 059 049 022	
Edificación Barrio Prado	10010100004	CL 059 049 032	
Edificación Barrio Prado	10010100009	CR 050 059 050	
Edificación Barrio Prado	10010100010	CR 050 059 054	
Edificación Barrio Prado	10010100011	CR 050 059 060	
Edificación Barrio Prado	10010100013	CR 060 049 041	
Edificación Barrio Prado	10010100014	CL 060 049 037	
Edificación Barrio Prado	10010100015	CL 060 049 019	
Edificación Barrio Prado	10010100017	CR 049 059 053	
Edificación Barrio Prado	10010110002	CL 059 048 044	
Edificación Barrio Prado	10010170001	CL 060 X CR 049	
Edificación Barrio Prado	10010170002	CL 060 049 034	
Edificación Barrio Prado	10010170003	CL 060 049 044	
Edificación Barrio Prado	10010170005	CR 050 060 010	
Edificación Barrio Prado	10010170010	CL 061 049 051	
Edificación Barrio Prado	10010170011	CL 061 049 041	
Edificación Barrio Prado	10010170012	CL 061 049 035	
Edificación Barrio Prado	10010180004	CL 060 050 044	
Edificación Barrio Prado	10010180005	CL 060 050 056	
Edificación Barrio Prado	10010180006	CR 050 A 060 010	
Edificación Barrio Prado	10010180007	CR 050 A 060 020	
Edificación Barrio Prado	10010180008	CR 050 A 060 028	
Edificación Barrio Prado	10010180010	CL 061 050 033	
Edificación Barrio Prado	10010180011	CL 061 050 025	
Edificación Barrio Prado	10010180012	CR 050 060 055	



	Edificación Barrio Prado	10010180015	CR 050 060 027
	Edificación Barrio Prado	10010220001	CR 050 A 061 005
	Edificación Barrio Prado	10010220002	CL 061 050 A 032
	Edificación Barrio Prado	10010220004	CL 061 050 A 058
	Edificación Barrio Prado	10010220006	CR 050 C 061 012
	Edificación Barrio Prado	10010220006	CR 050 C 061 012
	Edificación Barrio Prado	10010220014	CL 062 050 A 049
	Edificación Barrio Prado	10010220015	CL 062 050 A 031
	Edificación Barrio Prado	10010220016	CL 062 050 A 021
	Edificación Barrio Prado	10010220017	CR 050 A 061 077
	Edificación Barrio Prado	10010220022	CR 050 A 061 015
	Edificación Barrio Prado	10010220023	CR 050 A 061 043
	Edificación Barrio Prado	10010230009	CR 050 A 061 028
	Edificación Barrio Prado	10010230010	CR 050 A 061 030
	Edificación Barrio Prado	10010230012	CR 050 A 061 054
	Edificación Barrio Prado	10010230016	CL 062 050 049
	Edificación Barrio Prado	10010230018	CR 050 061 061
	Edificación Barrio Prado	10010240001	CL 061 049 002
	Edificación Barrio Prado	10010240002	CL 061 049 010
	Edificación Barrio Prado	10010240003	CL 061 049 018
	Edificación Barrio Prado	10010240005	CL 061 049 038
	Edificación Barrio Prado	10010240006	CL 061 049 006
	Edificación Barrio Prado	10010240007	CL 061 049 007
	Edificación Barrio Prado	10010240014	CR 050 061 060
	Edificación Barrio Prado	10010240015	CR 050 061 082
	Edificación Barrio Prado	10010240016	CL 062 049 069
	Edificación Barrio Prado	10010240018	CL 062 049 049
	Edificación Barrio Prado	10010240019	CL 062 049 035
	Edificación Barrio Prado	10010240020	CL 062 049 025
	Edificación Barrio Prado	10010240021	CL 062 049 011
	Edificación Barrio Prado	10010240023	CR 049 061 065
	Edificación Barrio Prado	10010240024	CR 049 061 053
	Edificación Barrio Prado	10010240025	CR 049 061 049
	Edificación Barrio Prado	10010240026	CR 049 061 025
	Edificación Barrio Prado	10010240027	CR 049 061 011
	Edificación Barrio Prado	10010300009	CR 049 062 058
	Edificación Barrio Prado	10010300011	CL 063 048 029
	Edificación Barrio Prado	10010300012	CL 063 048 019
	Edificación Barrio Prado	10010300013	CR 048 062 073
	Edificación Barrio Prado	10010310004	CL 062 049 052
	Edificación Barrio Prado	10010310005	CL 062 049 060
	Edificación Barrio Prado	10010310006	CL 062 049 076



Edificación Barrio Prado	10010310007	CR 050 062 016
Edificación Barrio Prado	10010310010	CR 050 062 034
Edificación Barrio Prado	10010310014	CL 063 049 041
Edificación Barrio Prado	10010310015	CL 063 049 033
Edificación Barrio Prado	10010310016	CL 063 049 025
Edificación Barrio Prado	10010310017	CL 063 049 015
Edificación Barrio Prado	10010310018	CR 049 B 062 069
Edificación Barrio Prado	10010310019	CR 049 062 059
Edificación Barrio Prado	10010310020	CR 049 062 051
Edificación Barrio Prado	10010310021	CR 049 062 045
Edificación Barrio Prado	10010310022	CR 049 062 037
Edificación Barrio Prado	10010310024	CR 049 062 021
Edificación Barrio Prado	10010320004	CL 062 050 054
Edificación Barrio Prado	10010320005	CR 050 A 062 006
Edificación Barrio Prado	10010320006	CR 050 A 062 012
Edificación Barrio Prado	10010320007	CR 050 A 062 028
Edificación Barrio Prado	10010320008	CR 050 A 062 046
Edificación Barrio Prado	10010320009	CR 050 A 062 048
Edificación Barrio Prado	10010320010	CR 050 A 062 062
Edificación Barrio Prado	10010320011	CL 063 050 065
Edificación Barrio Prado	10010320013	CL 063 050 053
Edificación Barrio Prado	10010320014	CL 063 050 039
Edificación Barrio Prado	10010320017	CR 050 062 027
Edificación Barrio Prado	10010330001	CR 050 A 062 005
Edificación Barrio Prado	10010330003	CL 062 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010330004	CL 062 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010330005	CL 062 050 A 056
Edificación Barrio Prado	10010330007	CR 050 C 062 018
Edificación Barrio Prado	10010330008	CR 050 C 062 020
Edificación Barrio Prado	10010330009	CR 050 C 062 026
Edificación Barrio Prado	10010330010	CR 050 C 062 030
Edificación Barrio Prado	10010330011	CR 050 C 062 038
Edificación Barrio Prado	10010330012	CR 050 C 062 042
Edificación Barrio Prado	10010330014	CR 050 C 062 072
Edificación Barrio Prado	10010330015	CL 063 050 A 071
Edificación Barrio Prado	10010330016	CL 063 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010330017	CL 063 050 A 053
Edificación Barrio Prado	10010330018	CL 063 050 A 047
Edificación Barrio Prado	10010330019	CL 063 050 A 037
Edificación Barrio Prado	10010330020	CL 063 050 A 029
Edificación Barrio Prado	10010330021	CL 063 050 A 021
Edificación Barrio Prado	10010330023	CR 050 A 062 059



	Edificación Barrio Prado	10010330024	CR 050 A 062	047
	Edificación Barrio Prado	10010330028	CR 050 A 062	033
	Edificación Barrio Prado	10010330026	CR 050 A 062	021
	Edificación Barrio Prado	10010360003	CL 063 050 A	036
	Edificación Barrio Prado	10010360004	CL 063 050 A	044
	Edificación Barrio Prado	10010360005	CL 063 050 A	052
	Edificación Barrio Prado	10010360006	CL 063 050 A	064
	Edificación Barrio Prado	10010360007	CL 063 050 A	072
	Edificación Barrio Prado	10010360008	CR 050 C 063	014
	Edificación Barrio Prado	10010360009	CR 050 C 063	024
	Edificación Barrio Prado	10010360010	CR 050 C 063	028
	Edificación Barrio Prado	10010360011	CR 050 C 063	036
	Edificación Barrio Prado	10010360012	CR 050 C 063	042
	Edificación Barrio Prado	10010360013	CR 050 C 063	052
	Edificación Barrio Prado	10010360014	CR 050 C 063	058
	Edificación Barrio Prado	10010360015	CL 064 050 A	093
	Edificación Barrio Prado	10010360016	CL 064 050 A	079
	Edificación Barrio Prado	10010360017	CL 064 050 A	071
	Edificación Barrio Prado	10010360018	CL 064 050 A	061
	Edificación Barrio Prado	10010360019	CL 064 050 A	053
	Edificación Barrio Prado	10010360020	CL 064 050 A	047
	Edificación Barrio Prado	10010360021	CL 064 050 A	029
	Edificación Barrio Prado	10010360024	CR 050 A 063	065
	Edificación Barrio Prado	10010360025	CR 050 A 063	055
	Edificación Barrio Prado	10010360026	CR 050 A 063	045
	Edificación Barrio Prado	10010360027	no registra dirección	
	Edificación Barrio Prado	10010360028	CR 050 A 063	031
	Edificación Barrio Prado	10010360029	CR 050 A 063	023
	Edificación Barrio Prado	10010360030	CR 050 A 063	013
	Edificación Barrio Prado	10010370002	CL 063 050	040
	Edificación Barrio Prado	10010370003	CL 063 050	052
	Edificación Barrio Prado	10010370005	CR 050 A 063	016
	Edificación Barrio Prado	10010370006	CR 050 A 063	028
	Edificación Barrio Prado	10010370009	CR 050 A 063	066
	Edificación Barrio Prado	10010370014	CL 064 050	039
	Edificación Barrio Prado	10010370016	CR 050 063	115
	Edificación Barrio Prado	10010370017	CR 050 063	095
	Edificación Barrio Prado	10010380004	CR 050 063	034
	Edificación Barrio Prado	10010380005	CR 050 063	044
	Edificación Barrio Prado	10010380012	CL 064 049	019
	Edificación Barrio Prado	10010380013	CR 049 063 A	087
	Edificación Barrio Prado	10010380014	CR 049 063 A	069



Edificación Barrio Prado	10010380015	CR 049 063 A	061
Edificación Barrio Prado	10010380016	CR 049 063 A	047
Edificación Barrio Prado	10010380017	CR 049 063 A	037
Edificación Barrio Prado	10010380018	CR 049 063 A	023
Edificación Barrio Prado	10010380019	CR 049 063 A	005
Edificación Barrio Prado	10010380020	CR 049 063	083
Edificación Barrio Prado	10010380021	CR 049 063	067
Edificación Barrio Prado	10010380022	CR 049 063	057
Edificación Barrio Prado	10010380023	CR 049 063	043
Edificación Barrio Prado	10010380024	CR 049 063	039
Edificación Barrio Prado	10010390001	CL 063 048	006
Edificación Barrio Prado	10010390002	CL 063 048	016
Edificación Barrio Prado	10010390004	CL 063 048	032
Edificación Barrio Prado	10010390007	CR 049 063	032
Edificación Barrio Prado	10010390008	CR 049 063	040
Edificación Barrio Prado	10010390009	CR 049 063	048
Edificación Barrio Prado	10010390010	CR 049 063	056
Edificación Barrio Prado	10010390011	CL 063 A 048	055
Edificación Barrio Prado	10010390013	CL 063 A 048	037
Edificación Barrio Prado	10010390014	CL 063 A 048	027
Edificación Barrio Prado	10010390015	CL 063 A 048	017
Edificación Barrio Prado	10010390019	CR 048 063	039
Edificación Barrio Prado	10010460001	CL 064 049	004
Edificación Barrio Prado	10010460002	CL 064 049	014
Edificación Barrio Prado	10010460003	CL 064 049	018
Edificación Barrio Prado	10010460009	CL 065 049	015
Edificación Barrio Prado	10010460010	CL 065 049	009
Edificación Barrio Prado	10010460011	CR 049 064	061
Edificación Barrio Prado	10010460012	CR 049 064	051
Edificación Barrio Prado	10010460013	CR 049 064	043
Edificación Barrio Prado	10010460014	CR 049 064	039
Edificación Barrio Prado	10010460015	CR 049 064	029
Edificación Barrio Prado	10010460016	CR 049 064	019
Edificación Barrio Prado	10010470003	CL 064 050	044
Edificación Barrio Prado	10010470006	CR 050 A 064	042
Edificación Barrio Prado	10010470007	CR 050 A 064	064
Edificación Barrio Prado	10010470010	CR 050 064	035
Edificación Barrio Prado	10010480002	CL 064 050 A	030
Edificación Barrio Prado	10010480004	CL 064 050 A	052
Edificación Barrio Prado	10010480005	CL 064 050 A	060
Edificación Barrio Prado	10010480006	CL 064 050 A	066
Edificación Barrio Prado	10010480007	CL 064 050 A	078



	Edificación Barrio Prado	10010480009	CR 050 C 064	034
	Edificación Barrio Prado	10010480010	CR 050 C 064	052
	Edificación Barrio Prado	10010480017	CR 050 A 064	021
	Edificación Barrio Prado	10010530002	CL 065 050 B	014
	Edificación Barrio Prado	10010530003	CL 065 050 B	024
	Edificación Barrio Prado	10010530004	CL 065 050 B	034
	Edificación Barrio Prado	10010530005	CL 065 050 B	040
	Edificación Barrio Prado	10010530006	CR 050 C 065	026
	Edificación Barrio Prado	10010530010	CR 050 C 065	056
	Edificación Barrio Prado	10010530012	CR 050 C 065	066
	Edificación Barrio Prado	10010530013	CR 050 C 065	076
	Edificación Barrio Prado	10010530014	CR 050 C 065	084
	Edificación Barrio Prado	10010530015	CL 066 050 B	033
	Edificación Barrio Prado	10010530018	CR 050 B 065	083
	Edificación Barrio Prado	10010530019	CR 050 B 065	081
	Edificación Barrio Prado	10010530020	CR 050 B 065	073
	Edificación Barrio Prado	10010530023	CR 050 B 065	047
	Edificación Barrio Prado	10010530024	CR 050 B 065	041
	Edificación Barrio Prado	10010530025	CR 050 B 065	035
	Edificación Barrio Prado	10010530026	CR 050 B 065	015
	Edificación Barrio Prado	10010540004	CL 065 050 A	032
	Edificación Barrio Prado	10010540007	CR 050 B 065	028
	Edificación Barrio Prado	10010540008	CR 050 B 065	040
	Edificación Barrio Prado	10010540009	CR 050 B 065	046
	Edificación Barrio Prado	10010540018	CR 050 A 065	079
	Edificación Barrio Prado	10010540019	CR 050 A 065	073
	Edificación Barrio Prado	10010540020	CR 050 A 065	065
	Edificación Barrio Prado	10010540021	CR 050 A 065	061
	Edificación Barrio Prado	10010540022	CR 050 A 065	055
	Edificación Barrio Prado	10010540023	CR 050 A 065	043
	Edificación Barrio Prado	10010550002	CL 065 050	026
	Edificación Barrio Prado	10010550005	CR 050 A 065	032
	Edificación Barrio Prado	10010550006	CR 050 A 065	038
	Edificación Barrio Prado	10010550007	CR 050 A 065	056
	Edificación Barrio Prado	10010550008	CR 050 A 065	066
	Edificación Barrio Prado	10010550009	CR 050 A 065	068
	Edificación Barrio Prado	10010550010	CR 050 A 065	080
	Edificación Barrio Prado	10010550011	CR 050 A 065	084
	Edificación Barrio Prado	10010550012	CL 066 050	033
	Edificación Barrio Prado	10010550013	CL 066 050	015
	Edificación Barrio Prado	10010550014	CL 066 050	015
	Edificación Barrio Prado	10010550015	CL 066 050	015



Edificación Barrio Prado	10010550016	CR 050 065 079
Edificación Barrio Prado	10010550017	CR 050 065 069
Edificación Barrio Prado	10010550018	CR 050 065 063
Edificación Barrio Prado	10010550019	CR 050 065 059
Edificación Barrio Prado	10010550020	CR 050 065 053
Edificación Barrio Prado	10010550021	CR 050 065 043
Edificación Barrio Prado	10010550023	CR 050 065 023
Edificación Barrio Prado	10010550024	CL 066 050 043
Edificación Barrio Prado	10010560003	CL 065 049 030
Edificación Barrio Prado	10010560005	CR 050 065 014
Edificación Barrio Prado	10010560006	CR 050 065 024
Edificación Barrio Prado	10010560007	CR 050 065 034
Edificación Barrio Prado	10010560008	CR 050 065 042
Edificación Barrio Prado	10010560009	CR 050 065 054
Edificación Barrio Prado	10010560010	CR 050 065 058
Edificación Barrio Prado	10010560011	CR 050 065 072
Edificación Barrio Prado	10010560012	CR 050 065 076
Edificación Barrio Prado	10010560013	CL 066 049 043
Edificación Barrio Prado	10010560014	CL 066 049 037
Edificación Barrio Prado	10010560015	CL 066 049 023
Edificación Barrio Prado	10010560016	CL 066 049 017
Edificación Barrio Prado	10010560017	CL 066 049 011
Edificación Barrio Prado	10010560018	CR 049 065 065
Edificación Barrio Prado	10010560019	CR 049 065 059
Edificación Barrio Prado	10010560020	CR 049 065 051
Edificación Barrio Prado	10010560021	CR 049 065 043
Edificación Barrio Prado	10010560022	CR 049 065 035

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

Tabla 420. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.1

Contextual		
RE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010010002	CL 058 047 051
Edificación Barrio Prado	10010010007	CL 059 047 083
Edificación Barrio Prado	10010010009	CL 059 047 067
Edificación Barrio Prado	10010010010	CL 059 047 043
Edificación Barrio Prado	10010020002	CL 058 048 022
Edificación Barrio Prado	10010020004	CR 049 058 022



	Edificación Barrio Prado	10010020006	CR 049 058 040
	Edificación Barrio Prado	10010020010	CR 049 058 064
	Edificación Barrio Prado	10010020011	CR 049 058 072
	Edificación Barrio Prado	10010020013	CL 059 048 023
	Edificación Barrio Prado	10010020017	CR 048 058 035
	Edificación Barrio Prado	10010030005	CL 058 049 056
	Edificación Barrio Prado	10010030006	CR 050 058 006
	Edificación Barrio Prado	10010030008	CR 050 058 028
	Edificación Barrio Prado	10010030009	CR 050 058 038
	Edificación Barrio Prado	10010030012	CR 050 058 068
	Edificación Barrio Prado	10010030015	CL 059 049 033
	Edificación Barrio Prado	10010030016	CL 059 049 027
	Edificación Barrio Prado	10010030017	CL 059 049 021
	Edificación Barrio Prado	10010030020	CR 049 058 045
	Edificación Barrio Prado	10010040002	CL 058 050 032
	Edificación Barrio Prado	10010040003	CL 058 050 040
	Edificación Barrio Prado	10010040005	CR 050 A 058 018
	Edificación Barrio Prado	10010040006	CR 050 A 058 026
	Edificación Barrio Prado	10010040007	CR 050 A 058 032
	Edificación Barrio Prado	10010040008	CR 050 A 058 048
	Edificación Barrio Prado	10010040009	CR 050 A 058 058
	Edificación Barrio Prado	10010040010	CR 050 A 058 068
	Edificación Barrio Prado	10010040011	CR 050 A 058 078
	Edificación Barrio Prado	10010040014	CL 059 050 035
	Edificación Barrio Prado	10010040015	CL 059 050 045
	Edificación Barrio Prado	10010040016	CR 050 058 075
	Edificación Barrio Prado	10010040017	CR 050 058 067
	Edificación Barrio Prado	10010040018	CR 050 058 059
	Edificación Barrio Prado	10010040019	CR 050 058 047
	Edificación Barrio Prado	10010040020	CR 050 058 037
	Edificación Barrio Prado	10010040021	CR 050 058 031
	Edificación Barrio Prado	10010040022	CR 050 058 017
	Edificación Barrio Prado	10010050003	CL 058 050 A 046
	Edificación Barrio Prado	10010050013	CL 059 050 A 063
	Edificación Barrio Prado	10010050014	CL 059 050 A 053
	Edificación Barrio Prado	10010050017	CL 059 050 A 025
	Edificación Barrio Prado	10010050021	CR 050 A 058 059
	Edificación Barrio Prado	10010050025	CR 050 A 058 017
	Edificación Barrio Prado	10010080003	CL 059 050 A 042
	Edificación Barrio Prado	10010080004	CL 059 050 A 052
	Edificación Barrio Prado	10010080005	CL 059 050 A 058
	Edificación Barrio Prado	10010080006	CL 059 050 A 066



	Edificación Barrio Prado	10010080010	CR 050 C 059 052
	Edificación Barrio Prado	10010080011	CR 050 C 059 062
	Edificación Barrio Prado	10010080017	CL 060 050 A 009
	Edificación Barrio Prado	10010080020	CR 050 A 059 067
	Edificación Barrio Prado	10010080021	CR 050 A 059 061
	Edificación Barrio Prado	10010080022	CR 050 A 059 055
	Edificación Barrio Prado	10010080028	CL 060 050 A 035
	Edificación Barrio Prado	10010120005	CR 048 059 004
	Edificación Barrio Prado	10010120006	CR 048 059 028
	Edificación Barrio Prado	10010120007	CR 048 059 048
	Edificación Barrio Prado	10010120011	CR 047 059 057
	Edificación Barrio Prado	10010130002	CL 059 046 026
	Edificación Barrio Prado	10010130005	CR 047 059 018
	Edificación Barrio Prado	10010130007	CR 047 059 060
	Edificación Barrio Prado	10010130011	CR 046 059 053
	Edificación Barrio Prado	10010130012	CR 046 059 041
	Edificación Barrio Prado	10010130013	CR 046 059 033
	Edificación Barrio Prado	10010140001	CR 046 060 009
	Edificación Barrio Prado	10010140006	CR 047 060 030
	Edificación Barrio Prado	10010140007	CR 047 060 044
	Edificación Barrio Prado	10010140009	CL 061 046 043
	Edificación Barrio Prado	10010140015	CR 046 060 031
	Edificación Barrio Prado	10010140016	CR 046 060 017
	Edificación Barrio Prado	10010150005	CR 048 060 032
	Edificación Barrio Prado	10010150018	CR 047 060 031
	Edificación Barrio Prado	10010160002	CL 060 048 034
	Edificación Barrio Prado	10010160003	CR 049 060 010
	Edificación Barrio Prado	10010160008	CR 049 060 046
	Edificación Barrio Prado	10010160009	CL 061 048 057
	Edificación Barrio Prado	10010160016	CR 048 060 043
	Edificación Barrio Prado	10010190002	CL 060 050 A 026
	Edificación Barrio Prado	10010190004	CL 060 050 A 042
	Edificación Barrio Prado	10010190005	CL 060 050 A 050
	Edificación Barrio Prado	10010190007	CL 060 050 A 064
	Edificación Barrio Prado	10010190008	CR 050 C 060 008
	Edificación Barrio Prado	10010190009	CR 050 C 060 010
	Edificación Barrio Prado	10010190010	CR 050 C 060 022
	Edificación Barrio Prado	10010190011	CR 050 C 060 032
	Edificación Barrio Prado	10010190012	CR 050 C 060 048
	Edificación Barrio Prado	10010190014	CL 061 050 A 043
	Edificación Barrio Prado	10010190016	CL 061 050 A 019
	Edificación Barrio Prado	10010190017	CR 050 A 060 053



	Edificación Barrio Prado	10010190018	CR 050 A 060 043
	Edificación Barrio Prado	10010190019	CR 050 A 060 053
	Edificación Barrio Prado	10010190020	CR 050 A 060 025
	Edificación Barrio Prado	10010190021	CR 050 A 060 015
	Edificación Barrio Prado	10010210003	CR 050 D 061 026
	Edificación Barrio Prado	10010210005	CR 050 D 061 046
	Edificación Barrio Prado	10010210006	CR 050 D 061 050
	Edificación Barrio Prado	10010210014	CR 050 C 061 051
	Edificación Barrio Prado	10010210015	CR 050 C 061 041
	Edificación Barrio Prado	10010210016	CR 050 C 061 035
	Edificación Barrio Prado	10010210017	CR 050 C 061 029
	Edificación Barrio Prado	10010250005	CR 049 061 042
	Edificación Barrio Prado	10010250007	CR 049 061 066
	Edificación Barrio Prado	10010260001	CR 047 061 005
	Edificación Barrio Prado	10010260002	CL 061 047 028
	Edificación Barrio Prado	10010260003	CL 061 047 034
	Edificación Barrio Prado	10010260006	CR 048 061 046
	Edificación Barrio Prado	10010260008	CR 048 061 066
	Edificación Barrio Prado	10010260011	CR 047 061 079
	Edificación Barrio Prado	10010260013	CR 047 061 057
	Edificación Barrio Prado	10010260016	CR 047 061 029
	Edificación Barrio Prado	10010260017	CR 047 061 021
	Edificación Barrio Prado	10010270005	CR 047 061 026
	Edificación Barrio Prado	10010270006	CR 047 061 038
	Edificación Barrio Prado	10010270007	CR 047 061 048
	Edificación Barrio Prado	10010270012	no registra dirección
	Edificación Barrio Prado	10010270013	no registra dirección
	Edificación Barrio Prado	10010290004	CL 062 047 036
	Edificación Barrio Prado	10010290005	CL 062 047 046
	Edificación Barrio Prado	10010290013	CR 048 062 056
	Edificación Barrio Prado	10010290014	CR 048 062 064
	Edificación Barrio Prado	10010290015	CR 048 062 068
	Edificación Barrio Prado	10010340002	CL 062 050 C 010
	Edificación Barrio Prado	10010340003	CL 062 050 C 020
	Edificación Barrio Prado	10010340004	CL 062 050 C 030
	Edificación Barrio Prado	10010340006	CR 050 D 062 014
	Edificación Barrio Prado	10010340007	CR 050 D 062 026
	Edificación Barrio Prado	10010340008	CR 050 D 062 034
	Edificación Barrio Prado	10010340009	CR 050 D 062 046
	Edificación Barrio Prado	10010340011	CR 050 D 062 050
	Edificación Barrio Prado	10010340012	CR 050 D 062 074
	Edificación Barrio Prado	10010340021	CL 064 050 C 053



	Edificación Barrio Prado	10010340022	CL 064 050 C 045
	Edificación Barrio Prado	10010340023	CL 064 050 C 029
	Edificación Barrio Prado	10010340025	CR 050 C 063 043
	Edificación Barrio Prado	10010340026	CR 050 C 063 037
	Edificación Barrio Prado	10010340027	CR 050 C 063 025
	Edificación Barrio Prado	10010340028	CR 050 C 063 017
	Edificación Barrio Prado	10010340030	CR 050 C 062 085
	Edificación Barrio Prado	10010340031	CR 050 C 062 077
	Edificación Barrio Prado	10010340032	CR 050 C 062 067
	Edificación Barrio Prado	10010340033	CR 050 C 062 057
	Edificación Barrio Prado	10010340034	CR 050 C 062 049
	Edificación Barrio Prado	10010340035	CR 050 C 062 043
	Edificación Barrio Prado	10010340036	CR 050 C 062 033
	Edificación Barrio Prado	10010340037	CR 050 D 062 050
	Edificación Barrio Prado	10010340038	CR 50 C X CL 64
	Edificación Barrio Prado	10010340039	CR 50 C X CL 64
	Edificación Barrio Prado	10010400001	CL 063 047 010
	Edificación Barrio Prado	10010400008	CR 048 063 014
	Edificación Barrio Prado	10010400009	CR 048 063 024
	Edificación Barrio Prado	10010400010	CR 048 063 034
	Edificación Barrio Prado	10010400011	CR 048 063 040
	Edificación Barrio Prado	10010400012	CR 048 063 050
	Edificación Barrio Prado	10010400014	CL 063 A 047 037
	Edificación Barrio Prado	10010400022	CR 047 063 029
	Edificación Barrio Prado	10010400023	CR 047 063 021
	Edificación Barrio Prado	10010400024	CR 047 063 013
	Edificación Barrio Prado	10010440008	CR 048 063 A 016
	Edificación Barrio Prado	10010440009	CR 048 063 A 022
	Edificación Barrio Prado	10010440010	CR 048 063 A 028
	Edificación Barrio Prado	10010440015	CR 048 063 A 070
	Edificación Barrio Prado	10010440016	CR 048 063 A 076
	Edificación Barrio Prado	10010440017	CR 048 063 A 068
	Edificación Barrio Prado	10010440018	CR 048 063 A 092
	Edificación Barrio Prado	10010440020	CR 048 063 A 110
	Edificación Barrio Prado	10010440021	CR 048 063 A 122
	Edificación Barrio Prado	10010440022	CR 048 063 A 128
	Edificación Barrio Prado	10010440023	CR 048 063 A 134
	Edificación Barrio Prado	10010440060	CR 048 063 A 102
	Edificación Barrio Prado	10010450004	CL 063 A 048
	Edificación Barrio Prado	10010450006	CL 063 A 048 040
	Edificación Barrio Prado	10010450007	CR 049 063 A 004
	Edificación Barrio Prado	10010450008	CR 049 063 A 010



	Edificación Barrio Prado	10010450011	CR 049 063 A 034
	Edificación Barrio Prado	10010450012	CR 049 063 A 044
	Edificación Barrio Prado	10010450016	CR 049 063 A 058
	Edificación Barrio Prado	10010450019	CR 049 063 A 090
	Edificación Barrio Prado	10010450020	CR 049 063 A 096
	Edificación Barrio Prado	10010450021	CR 049 063 A 102
	Edificación Barrio Prado	10010450024	CR 049 064 004
	Edificación Barrio Prado	10010450025	CR 049 064 012
	Edificación Barrio Prado	10010450029	CL 065 048 101
	Edificación Barrio Prado	10010450030	CL 065 048 087
	Edificación Barrio Prado	10010450032	CL 065 048 057
	Edificación Barrio Prado	10010450033	CL 065 048 049
	Edificación Barrio Prado	10010450035	CL 065 048 019
	Edificación Barrio Prado	10010450037	CR 048 063 A 141
	Edificación Barrio Prado	10010450038	CR 048 063 A 131
	Edificación Barrio Prado	10010450039	CR 048 063 A 123
	Edificación Barrio Prado	10010450041	CR 048 063 A 101
	Edificación Barrio Prado	10010450042	CR 048 063 A 091
	Edificación Barrio Prado	10010450043	CR 048 063 A 061
	Edificación Barrio Prado	10010450044	CR 048 063 A 059
	Edificación Barrio Prado	10010450053	CR 049 063 A 050
	Edificación Barrio Prado	10010490008	CR 050 D 064 028
	Edificación Barrio Prado	10010490009	CR 050 D 064 036
	Edificación Barrio Prado	10010490010	CR 050 D 064 042
	Edificación Barrio Prado	10010490011	CR 050 D 064 052
	Edificación Barrio Prado	10010490012	CR 050 D 064 058
	Edificación Barrio Prado	10010490014	CL 065 050 C 041
	Edificación Barrio Prado	10010490015	CL 065 050 C 033
	Edificación Barrio Prado	10010490018	CR 050 C 064 053
	Edificación Barrio Prado	10010490023	CR 050 C 064 019
	Edificación Barrio Prado	10010520006	CL 065 050 C 044
	Edificación Barrio Prado	10010520008	CR 050 D 065 030
	Edificación Barrio Prado	10010520013	CR 050 D 065 056
	Edificación Barrio Prado	10010580001	CL 065 048 014
	Edificación Barrio Prado	10010580002	CL 065 048 020
	Edificación Barrio Prado	10010580003	CL 065 048 034
	Edificación Barrio Prado	10010580004	CL 065 048 040
	Edificación Barrio Prado	10010580005	CL 065 048 052
	Edificación Barrio Prado	10010580006	CL 065 048 058
	Edificación Barrio Prado	10010580007	CL 065 048 068
	Edificación Barrio Prado	10010580008	CL 065 048 078
	Edificación Barrio Prado	10010580009	CL 065 048 086



	Edificación Barrio Prado	10010580013	CR 049 065 028
	Edificación Barrio Prado	10010580024	CL 065 F 048 023
	Edificación Barrio Prado	10010580027	CR 048 065 049
	Edificación Barrio Prado	10010580028	CR 048 065 041
	Edificación Barrio Prado	10010580029	CR 048 065 033
	Edificación Barrio Prado	10010580030	CR 048 065 023
	Edificación Barrio Prado	10010580031	CR 048 065 013
	Edificación Barrio Prado	10010590009	CR 048 065 020
	Edificación Barrio Prado	10010590010	CR 048 065 028
	Edificación Barrio Prado	10010590011	CR 048 065 036
	Edificación Barrio Prado	10010590012	CR 048 065 040
	Edificación Barrio Prado	10010590013	CR 048 065 050
	Edificación Barrio Prado	10010590015	CR 048 065 068
	Edificación Barrio Prado	10010590024	CR 047 065 101
	Edificación Barrio Prado	10010590025	CR 047 065 087
	Edificación Barrio Prado	10010590026	CR 047 065 079
	<p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.</p> <p>Sector de conservación No. 2: Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:</p> <p>Gráfico 241 – Delimitación PEMP y niveles de intervención Centro.</p>		





Delimitación PEMP

Niveles de conservación

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

El pago de transferencia depende de la delimitación establecida para cada una de las zonas que componen el PEMP y los niveles de intervención que se fijaron y explicaron al inicio del presente documento, ellos se definen por su grado de importancia o representatividad para la ciudad, para ello se define que la compensación aplica para los siguientes predios de la siguiente manera:

Gráfico 242 – Esquema base para cálculo de transferencias por áreas afectadas y zonas de influencia. Centro



Zona 2_Centro (BIC Nacional) Z3_C



Áreas que aplicarían transferencias Z3_C3_7

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

▪ **PRIORIZACIÓN DE PREDIOS PARA PAGO DE TRANSFERENCIAS**

La priorización aplica de forma distinta para cada uno de los dos sectores de conservación anteriormente mencionados y el pago se efectuará de conformidad con la siguiente priorización:

Gráfico 1. Priorización BIC por niveles de intervención para transferencias de derechos. Centro.

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

Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP:



▪ **ETAPA 1.2. LOS PREDIOS NIVELES 1 INTEGRALES MUNICIPALES QUE SE ENCUENTRAN EN Z3_C3_7;8;10;11;12_CENTRO:**

ETAPA 1.2. Los predios niveles 1 integrales Municipales que se encuentran en Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Tabla 421. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2.

Nivel 1. Integral		Nivel 2. Arquitect	
Etapa 1:		Etapa 2:	
1.2. Todos los BIC Municipales localizados en el sector de conservación No. 1: Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro.		2.2. Todos los BIC localizados en el sector de conservación No. 1: Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro.	
1.3. Todos los BIC Nacionales localizados en el sector de conservación No. 1: Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro.		2.3. Todos los BIC localizados en los corredores articulados.	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.
Se deberán compensar según las siguientes condiciones que serán definidas y ajustadas según decreto reglamentario y ejecutadas previo estudio y aprobación de la APP:

ETAPA 1.2. Los predios niveles 1 integrales Municipales que se encuentran en Z3_C3_7;8;10;11;12_Centro:

Tabla 422. Listado de BIC Nivel 1 integrales Municipales. Predios a compensar Etapa 1.2.

MUNICIPALES N_1 Integral		
OBAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
0150160003	CL 048 042 A 038	Edificación Centro
0180040002	CR 048 054 020	Teatro Lido
0180050001	Parque Bolívar	Parque Bolívar



10180060001	CR 049 054 003	Casa Restaurante La Estancia
10180180002	CL 056 047 032	Casa Sede Banco Ganadero
10180180008	Parque	Parque
10180210001	Parque	Parque
10180250001	CL 049 057 051	Centro Comercial Villanueva
10190710009	CL 054 047 049	Casa Sede Bancolombia
10190190001	CL 048 052 030	Palacio Nacional
10190380018	CR 052 050 037	Edificio Suramericana de Seguros/Sudameris
10190400001	Parque Berrio	Parque Berrio
10190410011	CR 049 050 041	Edificio San Fernando
10190550001	CR 051 051 025	Edificio Henry
10190560001	CL 051 A 052 022	Edificio Colseguros
10190570009	Plazuela Veracruz	Plazuela Veracruz
10190570010	Plazuela Veracruz	Plazuela Veracruz
10190630001	CL 052 A 050 046	Hotel Nutibara
10070040013	Parque de las Luces	Parque de las Luces

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

Tabla 423. Listado de BIC Nivel 1 integrales Nacionales. Predios a compensar Etapa 1.3.

CIONALES N_1 Integral		
BAMALOTE	DIRECCION	NOMBRE
160240001	CL 052 042 008	Palacio de Bellas Artes
060180005	CL 051 054 065	Casa Natal Francisco Ze
190250003	CR 044 CL 048 049	Plazuela de San Ignacio
190250004	CR 044A CL048 049	Templo de San Ignacio
190250005	CR 044 A 048 058	Paraninfo Universidad Antioquia
190250006	CR 044 048 018	Claustro de San Ignacio
190410008	CR 050 049 051	Templo de la Candelaria
190570001	CL 051 052 058	Templo de la Veracruz
190580001	CR 052 052 043	Museo de Antioquia
190600001	CR 051 052 001	Palacio de la Cultura Raf Uribe Uribe
070030001	CR 052 044 A 003	Edificio Carré
070100001	CL 044 B 052 003	Edificio Vásquez
110030005	CR 052 043 031	Estación Medellín
180190001	CL056 CR048 0490	Catedral Metropolitana



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

Tabla 424. Listado de BIC Nivel 2 Arquitectónicos área afectada. Predios a compensar Etapa 2.2.

2 Arquitectónico		
MBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
ficación Centro	10160240022	CR 042 052 055
ficación Centro	10160250008	CL 052 040 156
ficación Centro	10160250010	CR 042 052 030
ficación Centro	10060180001	CR 054 050 035
ficación Centro	10160060003	CL 049 042 020
ficación Centro	10160060005	CL 049 042 060
ficación Centro	10160060006	CL 049 042 064
ficación Centro	10180040003	CR 048 054 042
ficación Centro	10180040004	CL 055 047 021
ficación Centro	10180040005	CR 047 054 041
ficación Centro	10190240015	CR 044 048 067
ficación Centro	10190240016	CR 044 048 057
ficación Centro	10190260006	CL 049 043 052
ficación Centro	10180060014	CR 049 054 047
ficación Centro	10180100001	CR 049 055 011
ficación Centro	10180100017	CL 056 049 017
ficación Centro	10180100018	CR 049 055 037
ficación Centro	10180180001	CL 056 047 014
ficación Centro	10180200001	CR 049 056 009
ficación Centro	10180210006	CL 056 A 049 070
ficación Centro	10180210007	CL 056 A 049 078
ficación Centro	10180210008	CL 056 A 049 086
ficación Centro	10180210009	CL 056 A 049 088
ficación Centro	10180210010	CL 056 A 049 092
ficación Centro	10180210011	CL 056 A 049 100
ficación Centro	10180210014	CL 056 A 049 114
ficación Centro	10180210015	CL 056 049 088
ficación Centro	10180210016	CR 050 056 020
ficación Centro	10190710003	CL 053 047 044
ficación Centro	10190700001	CL 053 049 002
ficación Centro	10190350001	CL 050 050 021
ficación Centro	10190360005	CR 052 049 018
ficación Centro	10190360006	CR 052 049 032



	Edificación Centro	10190360011	CR 051 049 059	
	Edificación Centro	10190360015	CL 050 051 065	
	Edificación Centro	10190360019	CL 050 051 029	
	Edificación Centro	10190380001	CR 052 050 013	
	Edificación Centro	10190390002	CL 050 051 024	
	Edificación Centro	10190390003	CL 050 051 066	
	Edificación Centro	10190390007	CL 051 051 069	
	Edificación Centro	10190390009	CL 051 051 047	
	Edificación Centro	10190390010	CL 051 051 021	
	Edificación Centro	10190390011	CL 051 051 011	
	Edificación Centro	10190390013	CL 051 051 083	
	Edificación Centro	10190410001	CR 049 050 001	
	Edificación Centro	10190410002	CL 050 049 018	
	Edificación Centro	10190410003	CL 050 049 024	
	Edificación Centro	10190410004	CL 050 049 026	
	Edificación Centro	10190410005	CL 050 044 104	
	Edificación Centro	10190410006	CR 050 050 002	
	Edificación Centro	10190410007	CR 050 050 040	
	Edificación Centro	10190420001	CR 049 050 022	
	Edificación Centro	10190420002	CR 048 050 025	
	Edificación Centro	10190420003	CR 048 050 053	
	Edificación Centro	10190420004	CL 051 048 003	
	Edificación Centro	10190520005	CL 051 049 046	
	Edificación Centro	10190520006	CL 051 049 060	
	Edificación Centro	10190520007	CL 051 049 090	
	Edificación Centro	10190530001	CR 050 051 A 007	
	Edificación Centro	10190530002	CL 052 050 009	
	Edificación Centro	10190540001	CL 051 050 010	
	Edificación Centro	10190550012	CL 052 051 041	
	Edificación Centro	10190550015	CR 051 051 065	
	Edificación Centro	10190570002	CL 051 052 064	
	Edificación Centro	10190570003	CL 051 052 070	
	Edificación Centro	10190570004	CR 053 051 030	
	Edificación Centro	10190570005	CR 053 051 040	
	Edificación Centro	10190570006	CR 053 051 042	
	Edificación Centro	10190570007	CR 053 051 052	
	Edificación Centro	10190570008	CR 052 A 051A 029	
	Edificación Centro	10190570009	CR 052 051 051	
	Edificación Centro	10190620001	CR 050 052 001	
	Edificación Centro	10190660001	CL 053 052 016	
	Edificación Centro	10070020012	CL 045 051 057	
	Edificación Centro	10070050001	no registra dirección	



		Edificación Centro	10070140004	CL 045 051 058	
		Edificación Centro	10070150001	CL 045 052 016	
		Edificación Centro	10070150002	CL 045 052 020	
		Edificación Centro	10070150003	CR 052 A 045 002	
		Edificación Centro	10070150004	CR 052 A 045 008	
		Edificación Centro	10070150005	CR 052 A 045 010	
		Edificación Centro	10070150006	CR 052 A 045 018	
		Edificación Centro	10070150007	CR 052 A 045 024	
		Edificación Centro	10070150009	CR 052 A 045 044	
		Edificación Centro	10070150010	CR 052 A 045 068	
		Edificación Centro	10070150011	CR 052 A 045 084	
		Edificación Centro	10070150012	CR 052 A 045 102	
		Edificación Centro	10070150013	CR 052 A 045 122	
		Edificación Centro	10070150029	CR 052 045 023	
		Edificación Centro	10070150030	CR 052 045 019	
		Edificación Centro	10070150031	CR 052 045 011	
		Edificación Centro	10070150032	CR 052 045 005	
		Edificación Centro	10070160001	CR 052 A 045 003	
		Edificación Centro	10070160002	CL 045 052 A 008	
		Edificación Centro	10070160003	CL 045 052 A 012	
		Edificación Centro	10070160004	CL 045 052 A 018	
		Edificación Centro	10070160005	CL 045 052 A 022	
		Edificación Centro	10070160006	CL 045 052 A 028	
		Edificación Centro	10070160007	CL 045 052 A 032	
		Edificación Centro	10070160008	CL 045 052 A 038	
		Edificación Centro	10070160009	CL 045 052 A 042	
		Edificación Centro	10070160010	CL 045 052 A 048	
		Edificación Centro	10070170001	CL 045 053 002	
		Edificación Centro	10180110001	CR 047 055 015	
		Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146	
		Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078	
		Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094	
		Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006	
		Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030	
		Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034	
		Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042	
		Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006	
		Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101	
		Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100	
		Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108	
		Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124	
		Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136	



Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060	
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034	
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064	
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088	
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108	
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122	
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134	
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029	
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084	
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095	
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085	
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección	
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057	

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

Tabla 425. Listado de BIC Nivel 2 arquitectónicos zona de influencia. Predios a compensar Etapa 2.2.

2 Arquitectónico

MBRE	COBAMALOTE	DIRECCION
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100



		Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108	
		Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124	
		Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136	
		Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029	
		Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057	
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015. Tabla 426. Listado de BIC Nivel 3 contextuales área afectada. Predios a compensar Etapa 3.2.					
3 Contextual					
		MBRE	COBAMALOTE	DIRECCION	
		Edificación Centro	10180060012	CL 055 049 007	
		Edificación Centro	10180060013	CR 049 054 063	
		Edificación Centro	10180100019	CR 049 055 025	
		Edificación Centro	10180110002	CR 047 055 029	
		Edificación Centro	10180110003	CR 048 055 042	
		Edificación Centro	10180110004	CR 048 055 050	
		Edificación Centro	10180110005	CL 056 047 009	
		Edificación Centro	10180110007	CR 047 055 045	
		Edificación Centro	10180180003	CR 048 056 036	
		Edificación Centro	10180180004	CR 048 056 048	
		Edificación Centro	10180200005	CL 056 049 072	
		Edificación Centro	10180200008	CL 056 A 049 073	
		Edificación Centro	10180200010	CL 056 A 049 057	
		Edificación Centro	10180200011	CL 056 A 049 047	
		Edificación Centro	10180200014	CL 056 A 049 025	
		Edificación Centro	10180200020	CL 056 A 049 027	
		Edificación Centro	10180210002	CL 056 A 049 018	
		Edificación Centro	10180210020	CR 050 056 060	
		Edificación Centro	10180210021	CL 057 049 081	
		Edificación Centro	10180210022	CL 057 049 071	
		Edificación Centro	10180210025	CL 057 049 045	
		Edificación Centro	10180210026	CL 057 049 033	
		Edificación Centro	10180270001	CL 057 048 008	
		Edificación Centro	10180270012	CR 048 057 021	
		Edificación Centro	10190700021	CL 054 049 029	
		Edificación Centro	10070140008	CR 052 045 046	
		Edificación Centro	10070140034	CR 052 045 052	
		Edificación Centro	10070150008	CR 052 A 045 028	
		Edificación Centro	10070150028	CR 052 045 027	



	Edificación Centro	10070170025	CR 053 045 041	
	Edificación Centro	10070170027	CR 053 045 015	
	Edificación Centro	10190200010	CR 052 048 084	
	Edificación Centro	10190360003	CL 049 051 052	
	Edificación Centro	10190360007	CR 052 049 046	
	Edificación Centro	10190360009	CR 052 049 082	
	Edificación Centro	10190360010	CL 050 051 081	
	Edificación Centro	10190360012	CR 051 049 047	
	Edificación Centro	10190360013	CR 051 049 023	
	Edificación Centro	10190360020	CL 049 051 032	
	Edificación Centro	10190380016	CL 051 052 017	
	Edificación Centro	10190380017	CR 052 050 055	
	Edificación Centro	10190390008	CL 051 051 059	
	Edificación Centro	10190410011	CR 049 050 041	
	Edificación Centro	10190410014	CR 049 050 017	
	Edificación Centro	10190540006	CL 051 A 050 017	
	Edificación Centro	10190540007	CL 051 A 050 013	
	Edificación Centro	10190550002	CL 051 051 012	
	Edificación Centro	10190550007	CL 051 051 060	
	Edificación Centro	10190620003	CL 052 A 050 019	
	Edificación Centro	10060180006	CL 051 054 045	
	Edificación Centro	10060180010	CL 051 054 053	
	Edificación Centro	10160240002	CL 052 042 020	
	Edificación Centro	10160240003	CL 052 042 030	
	Edificación Centro	10160240023	CR 042 052 045	
	Edificación Centro	10190010015	CL 048 043 087	
	Edificación Centro	10190020013	CL 048 044 023	
	Edificación Centro	10190020014	CR 044 047 077	
	Edificación Centro	10160060004	CL 049 042 052	
	Edificación Centro	10150160001	CL 048 042 A 008	
	Edificación Centro	10150160002	CL 048 042 A 016	
	Edificación Centro	10150160004	CL 049 042 A 021	
	Edificación Centro	10150160011	CR 042 A 048 053	
	Edificación Centro	10150160012	CR 042 A 048 045	
	Edificación Centro	10150160013	CR 042 A 048 037	
	Edificación Centro	10150160014	CR 042 A 048 029	
	Edificación Centro	10190240001	CL 048 044 010	
	Edificación Centro	10190240014	CL 049 044 013	
	Edificación Centro	10190240017	CR 044 048 041	
	Edificación Centro	10190240018	CR 044 048 021	
	Edificación Centro	10190260001	CR 043 049 015	
	Edificación Centro	10190260008	CL 049 043 068	



		Edificación Centro	10190260009	CL 049 043 086	
		Edificación Centro	10190260010	CR 044 049 026	
		Edificación Centro	10190260023	CR 043 049 031	
		Edificación Centro	10190260025	CR 044 049 034	
		Edificación Centro	10190270001	CL 049 044 010	
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.					
Tabla 427. Listado de BIC Nivel 3 contextuales zona de influencia. Predios a compensar Etapa 3.2					
3 Contextual					
		MBRE	COBAMALOTE	DIRECCION	
		Edificación Centro	10180060011	CL 055 049 041	
		Edificación Centro	10180100002	CL 055 049 032	
		Edificación Centro	10180100005	CL 055 049 084	
		Edificación Centro	10180100015	CL 056 049 051	
		Edificación Centro	10190700013	CL 054 049 119	
		Edificación Centro	10070170039	CR 053 A 045 108	
		Edificación Centro	10070170040	CR 053 A 045 114	
		Edificación Centro	10160240009	CR 043 052 050	
		Edificación Centro	10160240011	Sin dirección	
		Edificación Centro	10160240012	Sin dirección	
		Edificación Centro	10160060010	CR 043 049 098	
		Edificación Centro	10160060013	CL 050 042 051	
		Edificación Centro	10190240002	CL 048 044 032	
		Edificación Centro	10190240003	CL 048 044 046	
		Edificación Centro	10190260014	CL 050 044 058	
		Edificación Centro	10190270005	CL 049 044 060	
		Edificación Centro	10190270006	CL 049 044 066	
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.					
Nota: para la zona de influencia 2 del sector de conservación 1: Z1_C1_1_Prado no aplica la transferencia de derechos porque pueden tener los aprovechamientos que da la norma para el sector y no tienen restricción por conservación.					
Recursos económicos recaudados de la participación en plusvalía.					
Parte de los recursos económicos provenientes de la participación en plusvalías podrán ser aplicados en el ámbito del presente PEMP como zona receptora.					



		<p>Como lo estipula el POT, los recursos provenientes de la participación en plusvalía se efectuarán de acuerdo con los lineamientos del Direccionamiento Estratégico del POT, según las destinaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y priorizando la inversión de estos recursos en el pago de las compensaciones derivadas de la conservación patrimonial, ambiental y paisajística, entre otros, y la consolidación de los subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ CESIONES URBANÍSTICAS. <p>Con los recursos provenientes del pago compensado de las cesiones urbanísticas causadas dentro de las áreas del macroproyecto Riocentro, se podrá reinvertir para la generación de espacio público necesario en el PEMP, pues estos deben ser reinvertidos en las áreas de intervención estratégica.</p> <p style="text-align: center;">8.5.1.20.1 BENEFICIOS TRIBUTARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EXENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL <p>Este es un instrumento que permite al propietario de un inmueble declarado de conservación, ser liberado de parte o la totalidad del pago de impuesto predial. El Estatuto Tributario vigente para el Municipio de Medellín, reconoce la exención en el pago del impuesto predial unificado a los propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico o arquitectónico por el Municipio de Medellín. La exención se reconoce de Acuerdo con el nivel de conservación bajo el cual haya sido declarado el inmueble. Esta exención ya ha sido reconocida a algunos propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico o arquitectónico dentro del ámbito del PEMP; sin embargo, estos beneficios tributarios podrán ampliarse a más predios mediante una estrategia integral, que</p>
--	--	--



	<p>además de otorgar el beneficio, se garantice un seguimiento y control que certifique que los recursos si sean utilizados para desarrollar y apoyar diversas actuaciones tendientes a la promoción, conservación, mejoramiento y recuperación del patrimonio cultural inmueble municipal.</p> <p>Esta estrategia debe ser desarrollada y coordinada por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP en conjunto con actores importantes del proceso con son: la Secretaria de Gestión y Control territorial, la Secretaria de Hacienda y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO. <p>Como una estrategia que permita rehabilitar, revitalizar y restituir las dinámicas propias de los sectores de interés patrimonial en el barrio Prado se propone que todas las actividades de usos compatibles, comerciales y de servicios, permitidas en este PEMP, gocen del beneficio de exención en el pago del impuesto de industria y comercio.</p> <p>Este beneficio tributario permitiría incentivar el traslado y la apertura de medianas y pequeñas empresas en el Barrio Prado tan importantes para lograr que el barrio tenga una dinámica distinta. Esta estrategia sería una valiosa oportunidad de dinamizar su economía urbana a partir de la preservación y revitalización de ese patrimonio más allá del mero interés histórico y cultural.</p> <p>Para que estas estrategias de exenciones tributarias se materialicen, deben ser gestionadas y coordinadas por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y APP en conjunto con actores importantes del proceso con son: la Secretaria de Gestión y Control territorial, la Secretaria de Hacienda y Planeación Municipal.</p> <p>Estrategias para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público para el PEMP</p> <p>La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP al tener funciones de coordinación general sobre la gestión del espacio público de la ciudad, es determinante en la definición de la estructuración de los</p>
--	--



		<p>proyectos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.</p> <p>Con el fin de gestionar recursos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el PEMP del Centro Tradicional, tendrá lugar a partir de las siguientes estrategias:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ FINANCIERAS <p>Definición de contraprestaciones y tarifas por el aprovechamiento del espacio público que permitan el incremento de los recursos necesarios para la dotación y cualificación de la infraestructura de espacio público que el PEMP requiera.</p> <p>Aumento de los recursos del sector público para el sostenimiento del espacio público.</p> <p>Favorecer la incorporación de recursos del sector privado para la financiación de los proyectos de sostenimiento del espacio público del PEMP, mediante esquemas de asociación público privada.</p> <p>Aumentar la eficiencia en la utilización del recurso que destina la Administración Municipal en el sostenimiento del espacio público para el ámbito del PEMP.</p> <p>Articular los recursos para la generación y sostenimiento del espacio público provenientes del presupuesto corriente a través de los planes de desarrollo, con los recursos de los instrumentos de financieros del Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>Articulación de las normas, procedimientos e ingresos provenientes de la administración de Bienes Inmuebles Fiscales del Municipio, a las actuaciones para el mantenimiento del Espacio Público en el ámbito del PEMP.</p> <p>Establecer las condiciones generales para la utilización del espacio público por parte de personas de escasos recursos y que no tengan otro medio de subsistencia, que pretenden explotarlo a través de las ventas informales reguladas y para los respectivos programas de reubicación, entre otros.</p>
--	--	---



	<p>Establecer las condiciones generales para los esquemas de mejoramiento de las plazoletas comerciales,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ INSTITUCIONALES <p>Fortalecimiento de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas de Medellín y demás entidades y dependencias competentes, a partir de la definición de un marco regulatorio eficiente de sus atribuciones y competencias, con el fin de mejorar las capacidades institucionales para la gestión y sostenibilidad del espacio público municipal.</p> <p>Generación de una regulación municipal unificada y articulada respecto a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público y la determinación de las contraprestaciones por su utilización.</p> <p>Armonización de las normas sobre publicidad exterior visual en el municipio, en aplicación de la Ley 140 de 1994 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, y la destinación de los recursos obtenidos al mantenimiento del espacio público municipal regulados en el presente Acuerdo y en el Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>Definición de actividades permitidas y prohibidas, espacios susceptibles y prohibidos estándares, normas, procedimientos y tarifas para la localización, funcionamiento, ocupación, intervención y aprovechamiento temporal o transitorio, del espacio público, en armonía con la presente política pública y el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la destinación de los recursos obtenidos para la sostenibilidad del espacio público municipal.</p> <p>Creación y reglamentación de una Comisión Intersectorial y comités técnicos para asesorar la gestión de los procesos y proyectos de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el Municipio de Medellín.</p> <p>Regulación unificada de las modalidades, criterios, valoración, procedimientos, obligaciones y prohibiciones para la instrumentalización de las formas contractuales establecidas en el artículo 540 del Acuerdo 048 de 2014 y en la normativa vigente y determinación de los casos en que</p>
--	--



		<p>procederán las contraprestaciones económicas. Alimentar el banco de proyectos en lo referido a la sostenibilidad del espacio público, en especial a lo que formule el presente PEMP.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA PRIVADA <p>Es necesario fomentar el papel de la empresa privada en la gestión del patrimonio cultural, sólo de esa manera los procesos de apropiación social del patrimonio cultural serán sostenibles social y económicamente. Un reto fundamental para la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y APP es crear corresponsabilidad de la empresa privada con la preservación de la memoria histórica de la ciudad. Para lograrlo es necesario que la agencia diseñe modelos de gestión público -privadas mediante la figura de comodatos y otros que permitan promover la inversión privada en programas y proyectos que este PEMP tiene formulados para la recuperación de los Bienes de Interés Cultural.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PLAN DE DIVULGACIÓN <p>El Plan de Divulgación entendido como las acciones necesarias para comunicar y difundir las características y los valores de los bienes patrimoniales ante las comunidades directamente relacionadas, así como el colectivo de personas involucradas en los procesos de conservación y preservación del patrimonio de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ OBJETIVO GENERAL <p>Reconocer el Patrimonio como un bien con un valor especial que debe conservarse desde todos los atributos que lo incluyen dentro de esta categoría, implica un ejercicio adicional con las comunidades, desde los ámbitos de la divulgación, la comunicación oportuna y efectiva, y la participación ciudadana. La relevancia del plan de divulgación se da, en la medida que se entiende como el mecanismo mediante el cual se promueve la apropiación social de los Bienes, se fortalece la identidad y</p>
--	--	---



	<p>la memoria cultural colectiva y permite detonar procesos de mejoramiento en las comunidades que se encuentran asociadas a él.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ OBJETIVOS ESPECÍFICOS ▪ Definir una ruta de divulgación de bienes patrimoniales apoyados en medios de comunicación masivos y alternativos, que sea apropiada por actores protagonistas del patrimonio cultural. ▪ Integrar la línea del patrimonio como un elemento fundamental y relevante dentro de los procesos sociales, territoriales y culturales que se desarrollen en el municipio. ▪ Promover procesos de apropiación y protección del patrimonio como eje transversal de procesos de memoria cultural y de ciudad. <ul style="list-style-type: none"> ▪ ETAPAS DE PLAN DE DIVULGACIÓN <p>El Plan de Divulgación como una apuesta importante que busca activar procesos de participación y protección del Patrimonio, se proponen llevarlo a cabo en dos etapas de ejecución, uno orientado a la etapa de formulación del Plan, en donde se busca promover el respaldo de la comunidad en la conservación de los BIC además de divulgar los elementos incluidos en el PEMP; y la segunda etapa, orientada propiamente a la implementación y ejecución del PEMP que tiene por objeto el de comunicar la formulación y puesta en marcha de los proyectos urbanos estratégicos para la revitalización de los sectores de conservación valorados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Fase de formulación <p><i>Objetivo general.</i> Promover el respaldo de la comunidad para la conservación de los BIC divulgando oportunamente los alcances y detalles que componen el PEMP.</p> <p><i>Objetivos específicos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informar sobre la importancia conceptual del PEMP además de su necesidad y relevancia para la protección de los BIC. ▪ Generar espacios que permitan la divulgación de información sobre la
--	--



		<p>formulación del Plan Especial de Manejo y Protección.</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover escenarios de conocimiento y reconocimiento de los BICN y municipal. <p style="text-align: center;">* <u>Estrategias del plan de divulgación –fase formulación-</u></p> <p>Como estrategia de divulgación se traza la necesidad de efectuar talleres con los actores estratégicos del tema patrimonial en función del PEMP (propietarios de bienes).</p> <p>A continuación, se detallan los 3 talleres que se realizan para cada uno de los públicos y objetivos específicos de acuerdo a la intencionalidad:</p> <p>Tabla 428. Taller 1. Propietarios del Barrio Prado.</p> <table border="1" data-bbox="771 861 1395 1060"> <tr> <td>Dirigido a</td> <td>Propietarios de BICN del Barrio Prado, clas integral.</td> </tr> <tr> <td>Objetivo</td> <td>Informar del avance de formulación del PEMP</td> </tr> <tr> <td>Insumos</td> <td>Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.</td> </tr> <tr> <td>Convocatoria</td> <td>Por medio telefónico, buscar acompañamiento</td> </tr> </table> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.</p> <p>Tabla 429. Taller 2. Comunidad en general Barrio Prado.</p> <table border="1" data-bbox="771 1218 1395 1396"> <tr> <td>Dirigido a</td> <td>Comunidad en General Barrio Prado</td> </tr> <tr> <td>Objetivo</td> <td>Informar del avance de formulación del PEMP</td> </tr> <tr> <td>Insumos</td> <td>Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.</td> </tr> <tr> <td>Convocatoria</td> <td>Buscar acompañamiento de la JAC para ref</td> </tr> </table> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.</p> <p>Tabla 430. Taller 3. Propietarios Centro Tradicional.</p> <table border="1" data-bbox="771 1543 1395 1774"> <tr> <td>Dirigido a</td> <td>Propietarios de BICN del Centro Tradic conservación integral.</td> </tr> <tr> <td>Objetivo</td> <td>Informar del avance de formulación del PEMP Definir una estrategia de divulgación para vec</td> </tr> <tr> <td>Insumos</td> <td>Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.</td> </tr> <tr> <td>Convocatoria</td> <td>Por medio telefónico</td> </tr> </table> <p>Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015.</p>	Dirigido a	Propietarios de BICN del Barrio Prado, clas integral.	Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP	Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.	Convocatoria	Por medio telefónico, buscar acompañamiento	Dirigido a	Comunidad en General Barrio Prado	Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP	Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.	Convocatoria	Buscar acompañamiento de la JAC para ref	Dirigido a	Propietarios de BICN del Centro Tradic conservación integral.	Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP Definir una estrategia de divulgación para vec	Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.	Convocatoria	Por medio telefónico
Dirigido a	Propietarios de BICN del Barrio Prado, clas integral.																									
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP																									
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.																									
Convocatoria	Por medio telefónico, buscar acompañamiento																									
Dirigido a	Comunidad en General Barrio Prado																									
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP																									
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.																									
Convocatoria	Buscar acompañamiento de la JAC para ref																									
Dirigido a	Propietarios de BICN del Centro Tradic conservación integral.																									
Objetivo	Informar del avance de formulación del PEMP Definir una estrategia de divulgación para vec																									
Insumos	Presentación resumida del avance Actualización de las fichas de valoración.																									
Convocatoria	Por medio telefónico																									



		<ul style="list-style-type: none"> ○ Fase de ejecución <p><i>Objetivo general.</i> Reconocer el Patrimonio como un bien con un valor especial que debe conservarse desde todos los atributos que lo incluyen dentro de esta categoría, implica un ejercicio adicional con las comunidades, desde los ámbitos de la divulgación, la comunicación oportuna y efectiva, y la participación ciudadana.</p> <p>* <u>Estrategias del plan de divulgación –fase de ejecución-</u></p> <p>Las estrategias propuestas dentro del Plan de Divulgación se desprenden de los objetivos específicos, definiendo desde cada uno las estrategias puntuales que guiaran intenciones y que se concretan desde los proyectos y las acciones específicas.</p> <p>Las acciones puntuales dan una línea específica para ejecutar e implementar un mecanismo como la ruta de acción para su implementación. Finalmente, se deben definir actores responsables de su coordinación además de definir claramente los aliados estratégicos para su acertado desarrollo.</p> <p>Proyecto: Nuestro Patrimonio, divulgado y apropiado</p> <p><i>Acciones puntuales.</i></p> <p>Elaborar el documento conceptual y metodológico de la Ruta de divulgación que de estrategias y líneas de publicación sobre el patrimonio, utilizando los medios de los cuales dispone cada BICN (plegables, pagina web, redes sociales, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Divulgar el documento de la Ruta ▪ Definir la imagen y lema del proyecto <ul style="list-style-type: none"> ▪ MECANISMOS. <p>Dedicación de personal experto en patrimonio y publicidad para la elaboración del documento integrando estrategias de divulgación efectivas, oportunas y estratégicas de acuerdo a la disponibilidad de cada BIC.</p>
--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Talleres con propietarios y arrendatarios para socializar, establecer acuerdos y compromisos con el patrimonio. ▪ Posesionar la idea de incluir en todas las publicaciones de cada BIC (en los casos que aplica) la estrategia para conocer y apropiar el patrimonio desde su conocimiento y reconocimiento. <p><i>Responsables.</i> Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,</p> <p><i>Actores aliados.</i> Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal</p> <p>Proyecto: Nuestro patrimonio, orgullo de ciudad e identidad cultural</p> <p><i>Acciones puntuales.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortalecimiento de guías y recorridos turísticos con énfasis en los sectores de conservación e inmuebles patrimoniales. ▪ Divulgación de los valores físicos, históricos, culturales, simbólicos y otros de los BIC nacionales y municipales <p><i>Mecanismos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificación de agencias turísticas y promoción de los BIC para que sean incluidos dentro de sus planes ▪ Estructuración de recorridos en BIC nacionales y municipales intencionados de acuerdo a temas: Arquitectura, museos, cementerios, entre otros. ▪ Definir una estrategia gráfica (física o virtual) para divulgar de manera masiva, los BIC nacionales y municipales que se tienen en el municipio, puede orientarse a grupos poblacionales (niños y adolescentes en instituciones educativas) comunidad en general (JAC, grupos organizados u otros) <p><i>Responsables.</i> Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,</p> <p><i>Actores aliados.</i> Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal</p> <p>Proyecto: Nuestro patrimonio, promovido y protegido por la institucionalidad</p> <p><i>Acciones puntuales.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover espacios de formación, capacitación, conocimiento y actualización
--	--	---



		<p>en temas de patrimonio dirigidos a los propietarios y arrendatarios de los BIC nacionales y municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover la presentación a convocatorias para proyectos de cofinanciación para la protección y conservación del patrimonio. <p><i>Mecanismos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ciclo formativo sobre el patrimonio, su relevancia, importancia, estrategias de conservación y protección. ▪ Activar los canales de comunicación y divulgación de ofertas para la convocatoria y presentación de propuestas para la conservación patrimonial. <p><i>Responsables.</i> Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y las APP. Área de comunicaciones Alcaldía,</p> <p><i>Actores aliados.</i> Propietarios, arrendatarios y/u otros que ocupan bienes de interés cultural nacional y municipal.</p> <p>GESTIÓN GENERAL DEL MACROPROYECTO: SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTION</p>
--	--	--

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

10.1.1. GESTION DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACION COMPLEMENTARIA

La gestión de cada una de las unidades de actuación urbanística o unidades de reactivación, iniciara con un consenso de voluntades, considerando que, si existe la voluntad del 100% de los propietarios del suelo, los interesados podrán iniciar un proceso de licenciamiento dentro del cual, podrán optar por diferentes caminos que a continuación se enuncian, partiendo de una única licencia de urbanización para toda la unidad de actuación, entendiendo esta como unidad de gestión dado la integración inmobiliaria o la cooperación entre partícipes, hasta un desarrollo por etapas, cuando no se cuente con el 100% de las voluntades, todo esto siempre y cuando se concrete el modelo de ocupación planteado para la unidad de actuación por el plan parcial.

En caso de que no sea posible el desarrollo a partir de la gestión asociada, se podrá iniciar el proceso de delimitación de la unidad de actuación urbanística, como lo establece el numeral 10.1.1.1.5 PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA - UAU siempre y cuando se cuente con el 51% de favorabilidad para iniciar dicho proceso.



10.1.1.1. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

10.1.1.1.1. METODOLOGÍA PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

La metodología aplicada parte de realizar un análisis de las normas nacionales y municipales que reglamentan el Ordenamiento Territorial y la gestión del suelo, para proponer una forma en que la Unidad de Actuación Urbanística pueda desarrollarse de manera óptima y eficiente.

El análisis normativo partió del estudio de la Ley 388 de 1.997, en la cual se define el concepto de Unidad de Actuación Urbanística y se le asigna la función de promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de la norma urbanística, además de establecer su proceso de delimitación y ejecución; también se analizaron los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1077 de 2015, donde se reglamentan los diferentes tipos de licencias urbanísticas.

A nivel Municipal se estudió el Acuerdo 48 de 2014, Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín; el Decreto Municipal 1152 de 2015, Por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, así como los Decretos Municipales 2053, 2077, 2078 de 2015, Por medio de los cuales se adoptan los Macroproyectos para las Áreas de Intervención Estratégica MED Río.

Luego del análisis normativo, se identificó que, aunque la normativa nacional permite el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística mediante la obtención una única licencia de urbanización o la aprobación de un Proyecto urbanístico General – PUG, esta última figura no fue permitida de forma expresa por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín ni por los Macroproyectos Urbanos, es por esto que se establece un procedimiento que permita a aquellas Unidades de Actuación Urbanística que por su gran extensión presenten dificultades en la gestión asociativa del suelo o en la estructuración financiera, presentar un Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, precisando el propuesto por el Plan Parcial, siempre y cuando este se circunscriba al interior del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística del Macroproyecto; esto último con el fin de promover la optimización de la ocupación del suelo. Dicho Proyecto de Delimitación, deberá garantizar el cumplimiento del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) establecido por el Macroproyecto para cada Plan Parcial y deberá mantener el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

10.1.1.1.2. CRITERIOS INICIALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-

Los siguientes criterios de aplicación relacionan los elementos que se han tenido en cuenta, tanto para la definición como para la modificación de las diferentes unidades de actuación urbanística, los criterios son los siguientes:

1. Correspondencia de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y/o Unidades de Gestión, con la estructura predial, privilegiando aquellas que se conformen por 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 delimita como área neta promedio de una Unidad de Actuación Urbanística- UAU 4.700 m2, con un área mínima de 1.000 m2 y un área máxima de 12.000 m2.
6. Al interior de los predios de mayor extensión asociados a usos industriales, grandes superficies comerciales y/o equipamientos se delimitaron varias UAU, con el fin de permitir su transformación por etapas.
7. Las unidades se delimitan en relación al Sistema Público y Colectivo, estableciendo Áreas Brutas para cada UAU

Se podrá otorgar licencias de subdivisión al interior de los planes parciales siempre y cuando los lotes resultantes coincidan con el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística.

En todo caso, el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanísticas que se describe en este apartado, deberá surtir el procedimiento de aprobación establecido por la Ley 388 de 1997 en sus artículos 41, 42 y 44, y en su Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que los modifique o sustituya.

10.1.1.1.3. CRITERIOS A PARTIR DEL MODELO DINAMICO DE GESTIÓN PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-

el proceso de urbanización para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística está reglamentado así, “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 cualquier momento la Administración Municipal de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrá presentar la solicitud para la adopción del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística definido por el respectivo Plan Parcial; con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, podrá presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación, un proyecto con la delimitación de una o varias Unidades de Actuación Urbanística al interior de la proyectada por el Plan Parcial, siempre y cuando estas estén completamente inscritas dentro del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística adoptado por el respectivo Plan Parcial y permitan un desarrollo viable, eficiente y autónomo del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) planteado por el Plan Parcial.

La solicitud de adopción del nuevo proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, será revisada y aprobada por la Administración Municipal, quien garantizará que esta acción conserve el Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) propuesto por el Macroyecto y que la propuesta del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas Beneficios al interior de la UAU desarrolle y concrete las determinaciones en materia de aprovechamientos y obligaciones del respectivo Sistema de Reparto del respectivo Plan Parcial. Esta delimitación se ejecutará bajo los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997.



Cuando la propuesta de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística considere el establecimiento de micro Unidades de Actuación Urbanísticas a su interior, la solicitud deberá cumplir con las siguientes condiciones adicionales a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015:

1. El planteamiento urbanístico específico para la Unidad de Actuación Urbanística deberá garantizar el Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido por el respectivo Plan Parcial.
2. El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística deberá estar articulado con la estructura de gestión de las Micro Unidad de Actuación Urbanística, por lo tanto, deberá enmarcarse en el Sistema de Reparto a escala de Plan Parcial y definir los aprovechamientos y obligaciones particulares.
3. En ningún caso la propuesta de Micro Unidad de Actuación Urbanística podrá modificar el área inicialmente establecida para la Unidad de Actuación Urbanística por el respectivo Plan Parcial.

10.1.1.1.4. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los planes parciales al interior del macroproyecto Río Centro, no tendrán una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística o unidades de gestión cuando sean conformadas. Cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso de licenciamiento en cualquier momento durante la vigencia del presente Decreto.

10.1.1.1.5. PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA - UAU

En desarrollo de lo establecido en el artículo 41 AL 44 de la ley 388 de 1997, y el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, en cualquier momento, la administración distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrá adelantar el proceso de delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística – UAU- en el evento en que no sea posible tramitarse la solicitud de una única licencia de urbanización por parte de los propietarios del 100% del suelo como una Unidad de Gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

En este caso, en la solicitud deberá acreditarse la imposibilidad de conformar la unidad de gestión, ya sea por la renuencia de los demás propietarios o por la imposibilidad de implementar mecanismos de gestión asociada.

Para dicho procedimiento se 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 gozaran 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.



Cuando la propuesta de delimitación de la UAU considere la división de la unidad de actuación, la solicitud deberá cumplir con las siguientes condiciones, adicionales a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

1. El planteamiento urbanístico específico para la UAU deberá garantizar el modelo de ocupación de nido por el respectivo plan parcial.
2. El reparto equitativo de cargas y beneficios deberá estar articulado con la estructura de gestión de las unidades resultantes, por lo tanto, deberá enmarcarse en el reparto a escala de plan parcial y definir los aprovechamientos y obligaciones particulares.
3. En ningún caso la propuesta de unidades podrá modificar el área inicialmente establecida para la UAU por el respectivo plan parcial.

10.1.1.1.6. REDELIMITACION O MODIFICACION DEL PROYECTO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA - UAU

En cualquier momento la Administración Distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la solicitud para variar o reconfigurar la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, siempre y cuando estas estén contenidas dentro del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística adoptado por el respectivo Plan Parcial y permitan un desarrollo eficiente y autónomo del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido por el Plan Parcial.

La solicitud de adopción del nuevo proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, será revisada y aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, quien verificará que esta acción conserve el Modelo de Ocupación definido por el macroproyecto para el plan parcial y que la propuesta del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas Beneficios al interior de la UAU desarrolle y concrete las determinaciones en materia de aprovechamientos y obligaciones del respectivo Sistema de Reparto del respectivo plan parcial. Esta delimitación se ejecutará bajo los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997.

Esta misma disposición aplicará en los casos en se deban redelimitar las unidades de actuación por AMEs no identificadas o por discrepancias en sus límites exteriores que se traduzcan en un aumento o disminución de las áreas netas del Plan Parcial.

En este último caso, la inconsistencia en el área neta conllevará el nuevo computo de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas al interior de la Unidad de Actuación Urbanística. El decreto modificará la cartografía y cuadros de áreas respectivos y no requerirá agotar el procedimiento con los propietarios de predios.

10.1.1.1.7. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS CONSUMIENDO EL ÁREA ÚTIL ASIGNADA A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Para la construcción de equipamientos en Unidades de Actuación Urbanística, aplicarán las normas urbanísticas generales del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, correspondiente a cada plan parcial. En consecuencia, los aprovechamientos



utilizados en este proceso serán los mismos asignados a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- correspondiente. Se podrán utilizar entonces, el total de los aprovechamientos asignados a la UAU sin necesidad de optar por la convertibilidad de usos.

Se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos para el desarrollo de equipamientos:

- Se deberá cumplir con el pago total de las obligaciones establecidas para la UAU donde se ubicará el equipamiento, en concordancia con el modelo de ocupación establecido por el plan parcial. En el caso de que los equipamientos sean de propiedad y dominio público, se deberán respetar los elementos de los sistemas públicos y colectivos planteados en el modelo de ocupación del plan parcial.
- Se deberá tramitar la licencia de urbanización de la UAU completa, o recurrir a la delimitación de una porción de esta, si el área requerida para el equipamiento es inferior al área completa de la UAU.
- En caso de que los equipamientos a construir requieran más aprovechamientos de los asignados en el sistema de reparto, podrá acudir a lo dispuesto en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014.

10.1.1.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES UAU-RO.

Las UAU-RO (Unidad de Actuación Urbanística Receptora de Obligaciones) son áreas específicas dentro de un plan parcial de Renovación Urbana que cuentan con dos posibilidades para su transformación: 1) Desarrollarse como una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el marco del sistema de reparto del Plan, o 2) ser adquiridas por la Administración Distrital directamente o través del Operador Urbano delegado, con el fin de contribuir a la consolidación del espacio público del macroproyecto, con cargo a los recursos obtenidos mediante la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en los respectivos sistemas de reparto.

10.1.1.2.1. GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES UAU-RO.

Con esta disposición, el macroproyecto RíoCentro adopta un modelo de ocupación dinámico y flexible que se va concretando desde los sistemas públicos (espacio público efectivo y equipamientos), en función de la dinámica inmobiliaria, sin limitar las posibilidades de desarrollo de predios que, por su tamaño y localización, podrían transformarse en cualquiera de los dos sentidos, razón por la cual estas UAU-RO entran al sistema de reparto equitativo donde se le asignan sus respectivos aprovechamientos y obligaciones en función del área neta, pudiendo concretarlas allí mismo a través del proceso de licenciamiento urbanístico

Ello implica que la Administración Distrital y el Operador Urbano cuentan con distintas alternativas para la concreción del espacio público, acompañadas de criterios de priorización para su adquisición, relacionados con su vinculación a la Estructura Ecológica Principal, los retiros a fuentes hídricas y criterios urbanísticos, como la conformación de sistemas de parques y la conexión entre equipamientos, patrimonio, proyectos estratégicos y la articulación con las redes de espacios públicos existentes.



10.1.1.2.2. SEGUIMIENTO AL DESARROLLO Y PRIORIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA RECEPTORAS DE OBLIGACIONES UAU-RO.

Con el fin de realizar el seguimiento al proceso de licenciamiento de las UAU-RO, el Curador urbano deberá informar por escrito al Operador Urbano designado y/o al Departamento Administrativo de Planeación, quien ejerce la Secretaría Técnica de la Mesa de Coordinación de Operadores Urbanos, de las solicitudes de licencia que se generen en los distintas UAU-RO, para lo cual el Distrito deberá llevar un seguimiento del Desarrollo de estas.

En caso de que exista disponibilidad de recursos provenientes de las fuentes de financiación habilitadas según su régimen de destinaciones, la Administración deberá priorizar e iniciar el proceso de adquisición de la totalidad de los predios que conforman alguna de las UAU-RO restantes para la concreción del Subsistema de espacio público en el respectivo plan parcial o en el macroproyecto.

La Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos definirá las prioridades de concreción del Espacio Público en las UAU-RO no licenciadas y remitirá el análisis generado al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT para la disposición de los recursos. Para la priorización y adquisición, estas instancias considerarán las distintas UAU-RO disponibles en todo el Macroproyecto, buscando satisfacer las necesidades de dotación en función de la dinámica inmobiliaria, poblacional y el déficit existente.

En caso de que la totalidad de las UAU-RO se licencien, el Distrito podrá declarar la existencia de motivos de utilidad pública para la generación de espacio público en cualquiera de los predios restantes del Macroproyecto, para lo cual utilizará los criterios de priorización definidos en el presente Artículo.

10.1.1.2.3. VENTA DE LOS DERECHOS DE LAS UAU-RO ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL.

En aplicación de lo establecido en el literal e) del numeral 1) del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, una vez sean adquiridas por la Administración Distrital, alguna de las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones -UAU-RO-, dichos suelos serán consideradas Áreas Generadoras de derechos transferibles y cualquiera de las Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto RioCentro podrán ser consideradas Áreas Receptoras de dichos derechos, los cuales serán vendidos por parte del Distrito.

En consecuencia y con el fin de agotar la edificabilidad máxima del Plan Parcial y generar recursos para la generación de nuevo espacio público, una vez adquirida por la Administración Distrital, cualquiera de las unidades de actuación urbanística del respectivo Plan Parcial podrá optar por adquirir y sumar a su proyecto, parte de los aprovechamientos de la UAU-RO.

Para ello, deberá aplicarse el procedimiento establecido en el Decreto 1812 de 2016 *“Por medio del cual se reglamenta la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo en el*



municipio de Medellín”, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y adicionalmente, las siguientes disposiciones.

- Antes de iniciar el procedimiento descrito en el Capítulo II del Decreto 1812 de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación deberá pronunciarse sobre su viabilidad determinando la cantidad de aprovechamientos que podrá adquirir la UAU en consideración al sistema de reparto de plan parcial, las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano definidas en este Decreto y el modelo de ocupación del Plan Parcial y del Macroproyecto.
- El control y seguimiento de la venta de los aprovechamientos estará a cargo de la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, la cual mediante procedimiento interno determinará el proceso el registro de dichas transacciones.
- Culminada la actuación regulada en el Decreto 1812 de 2016, la Subsecretaría de Control Urbanística deberá informar periódicamente a la Mesa Técnica de Operadores Urbanos del Distrito y al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, con el fin de priorizar la adquisición de nuevos predios para la concreción del sistema público del Macroproyecto.

Lo dispuesto en este artículo aplicará sin perjuicio de que las Unidades de Actuación Urbanística puedan además adquirir los derechos de construcción establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial según lo dispuesto en su *Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo* y en el *Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*.

Los derechos de construcción de que trata este artículo, se considerarán derechos TIPO 2 en los términos del artículo 506 del Acuerdo 48 de 2014 y los recursos obtenidos se destinarán en el segundo nivel de priorización definido en el artículo 509 en la consolidación y ejecución de los sistemas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de los procesos de renovación urbana al interior del macroproyecto y de las demás zonas de la AIE Med Río.

10.1.1.3. UNIDADES DE REACTIVACION URBANISTICA

10.1.1.3.1. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REACTIVACION - 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.



Teniendo en cuenta las disposiciones anteriores, la delimitación de las Unidades de Reactivación, que se evidencia en el apartado de cada uno de los Planes Parciales, se elaboró teniendo en cuenta los siguientes criterios generales:

- Predios con superficie inferior a 2.000m². De esta forma se puede dar cumplimiento a las determinaciones incluidas en el Artículo 332 del Acuerdo 048 de 2014.
- Frente del predio superior a 15m lineales. Lo anterior para dar cumplimiento a las determinaciones incluidas en la Norma Volumétrica, Específica y del Perfil Urbana General definida por el Macroproyecto.
- Predios con posibilidad de contar con un desarrollo autónomo, garantizando la autonomía en el cumplimiento y compensación de las obligaciones urbanísticas definidas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial.

Debido a la condición diferencial de las Unidades de Reactivación, y según lo definido tanto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 como el Plan de Ordenamiento Territorial, el licenciamiento de estas contará con las siguientes condiciones:

- No se requerirá adelantar el procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en los términos del Artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
- No se requerirá de la obtención de la licencia de urbanización, su desarrollo podrá ser individual mediante a obtención de las respectivas licencias de construcción.

Para estas áreas, se 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.

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.

10.1.1.3.2. **NORMATIVA APLICABLE PARA LAS ÁREAS DE REACTIVACION**

Se 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.

10.1.1.4. **LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME -**

10.1.1.4.1. **INTEGRACIÓN DE LAS AME A LOS DESARROLLOS DEL PLAN PARCIAL.**

Los predios que conforman alguna Área de Manejo Especial podrán licenciarse individualmente o en conjunto con otros predios colindantes de alguna unidad de actuación. En este caso, deberá previamente redelimitarse la UAU en aplicación del procedimiento definido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, con el fin de aumentar su área y sumar los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas asignados por el POT



al AME conforme con su Tratamiento Urbanístico, pudiendo redistribuirlos al interior del área de intervención resultante, a través de una única licencia de urbanización, en la cual podrán definirse etapas constructivas.

Los equipamientos podrán generarse en las Áreas de Manejo Especial de los planes parciales, para lo cual podrá optarse por vincular dicho suelo al proceso de licenciamiento de la Unidad de Actuación Urbanística o mediante su adquisición con los recursos recaudados en dinero, con destino a equipamiento en los planes parciales del macroproyecto. En cualquier caso, el desarrollo de estos predios con destino a equipamientos se licenciará con los aprovechamientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

10.1.2. GESTIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro derivadas de los aprovechamientos urbanísticos deberán ser cumplidas y/o compensadas acorde al polígono de tratamiento y a lo establecido en el plan parcial respectivo, de la siguiente forma:

10.1.2.1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL MACROPROYECTO

El Macroproyecto Río Centro establece en sus cargas el potencial de espacio público que se generara con el modelo de ocupación previsto para cada plan parcial, de acuerdo a ello se establecen las siguientes áreas por Subzona

Tabla 432. Aporte a las obligaciones urbanísticas por el Macroproyecto desde las Unidades de Actuación Urbanística

Espacio público				
POLIGONO	PLAN PARCIAL	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Espacio público en Dinero (m2)
Z2_R_43	Caribe	30619,98	16691,61	59760,2632
Z2_R_44	Caribe fiscalía	6554,72	4236,7565	21402,839
Z3_R_18	Calle Nueva	9161,87	1564,17732	26992,2658
Z3_R_19	Barrio Colón - Calle nueva	33471,49	7746,85	53179,95
Z3_R_21	Perpetuo Socorro	54652,66	11965,7527	88288,7223
Z4_R_38	Naranjal	33385,8	9324,43	42877,5743
Z6_R_35	Tenche	13528,1	9175,58	13932,8763
SUBTOTAL SUBZONA 1		181.374,62	60.705,16	306.434,49
Z1_R_10	San Pedro	15548,7983	1232,74329	25210,0464
Z3_R_11	El Chagualo	25534,43	5635,28	32281,1543
Z3_R_12	Jesús Nazareno	20799,12	3837,2	26615,2721
SUBTOTAL SUBZONA 2		61.882,35	10.705,22	84.106,47
Z3_R_13	Estación Villa	16551,88	7253,58378	89231,7723
Z3_R_14	San Benito	8960,08	1798,137	92286,8839



SUBTOTAL SUBZONA 3	25.511,96	9.051,72	181.518,66
TOTAL MACROPROYECTO	268.768,93	80.462,10	572.059,62

Fuente: Equipo técnico de revisión del Macroproyecto de Río Sur de la Unidad de formulación de instrumentos del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Las obligaciones urbanísticas producto del Macroproyecto corresponden a la cesión y adecuación de espacio público y al pago en dinero que cada una de las unidades contribuye según el reparto de cargas y beneficios al Macroproyecto, por ello se precisa que tanto las cesiones como las adecuaciones están directamente asociadas a las cargas en sitio que cada unidad de actuación desarrolla a su interior,

Ahora bien, el pago de espacio público en dinero es el que se genera a partir de cada unidad, pero solos e concreta en las áreas destinadas para este fin, conforme al numeral 5.1.3.1.4 el capítulo Modalidades de espacio público en el macroproyecto

Las obligaciones urbanísticas referidas a espacio público de esparcimiento y encuentro derivadas de los aprovechamientos urbanísticos deberán ser cumplidas y/o compensadas acorde al polígono de tratamiento y a lo establecido en el plan parcial respectivo, de la siguiente forma:

10.1.2.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Las obligaciones urbanísticas en suelos de renovación urbana serán pagadas acorde a lo determinado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan parcial. En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como las formas definidas para cumplirlas, no podrán modificarse, independientemente de los metros cuadrados efectivamente licenciados. excepto en los casos que se apliquen los componentes del modelo dinámico de gestión referidos a las cargas variables según aprovechamiento o factor progresivo de liquidación de cargas.

10.1.2.3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN PREDIOS DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL -AME:

Las obligaciones urbanísticas generadas por el licenciamiento de las Áreas de Manejo Especial – AME, serán invertidas en el macroproyecto, dichas obligaciones serán priorizadas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico, a la generación y adecuación de espacio público existente y destinadas por el operador urbano, acorde al modelo de ocupación definido al interior del Macroproyecto.

10.1.2.4. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL PROYECTO PARQUES DEL RÍO MEDELLÍN.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero destinadas y priorizadas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico para ser ejecutadas 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.

10.1.2.5. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:

Las obligaciones generadas en los polígonos con tratamiento de consolidación que se encuentran dentro del macroproyecto serán pagadas en sitio o bien en dinero, será función del Consejo de Direccionamiento Estratégico priorizar su destinación y del operador su concreción, en correspondencia con el modelo de ocupación, determinar la localización de las mismas al interior del Macroproyecto.

10.1.2.6. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LAS OTRAS ACTUACIONES DE LICENCIA DIFERENTES A LAS LICENCIAS DE LAS UAU:

Las compensaciones tanto en dinero como en especie, procedentes de las obligaciones urbanísticas producto de licencia de ampliación, modificación y actos de reconocimiento, que se generen en áreas de renovación urbana deberán cumplirse dentro del Macroproyecto de origen, con la finalidad de concretar el sistema público y colectivo asociado al espacio público proyectado dentro del mismo Macroproyecto

Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario construidos por la Administración Municipal o sus entes descentralizados, que se desarrollen al interior de una Unidad de Actuación Urbanística que tengan su obligación en sitio; deberán cumplir con las disposiciones del respectivo Plan Parcial, con respecto al Espacio Público definido, el cual se mantendrá y por lo tanto, deberá disponer del suelo para tal fin. En este caso, no aplicará lo establecido en el numeral 3 del artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014.

10.1.2.7. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIP Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 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 y Equipamientos, dentro de las áreas priorizadas por el Operador Urbano al interior del Macroproyecto.

10.1.2.8. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SOBRE LOS 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 considerando que en la subzona 2 no se determina ningún retiro asociado a las obligaciones urbanísticas.

Tabla 433. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada de la Subzona 1

POLIGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENZA	LOCALIZACION DE LA CESION
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.



POLIGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACION DE LA CESION
Z6_R_35 Tenche – la 30	Intersección Quebradas la Guayabala y la AltaVista	Media	Entre la Carrera 55 y la Carrera 53.

Tabla 434. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada de la Subzona 3

POLIGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACION DE LA CESION
Z3_R_13 Estación Villa	La Loca	Media	La manzana localizada entre las Carreas 52 y 53 y las calles 56 y 57

10.1.3. GESTION DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE INTERVENCION DEL SUELO.

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.

Adicionalmente se entienden como dispositivos de origen constitucional y legal a partir de los cuales las entidades territoriales y los entes descentralizados competentes, pueden intervenir la morfología predial, la propiedad privada, adquirir el suelo, controlar los precios del suelo, financiar la infraestructura del espacio público, proteger a los moradores y las actividades económicas y garantizar la sostenibilidad de la intervención a través de una adecuada vinculación del sector privado – inversionista y las comunidades.

Le corresponderá al Distrito y/o al Operador Urbano la implementación de los instrumentos de intervención del suelo de que trata el artículo 48 de 2014.

10.1.3.1. BANCO INMOBILIARIO.

De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 490, el Operador Urbano designado para la implementación del Macroproyecto, deberá contar con funciones de Banco Inmobiliario. Este instrumento se implementará para constituir las reservas de suelo necesarias para la consolidación del sistema público y colectivo, la adquisición de suelo para espacio público en las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -UAU RO- y para generar utilidades, excedentes y márgenes a partir de la participación en proyectos inmobiliarios.

En el marco de las funciones asignadas a la Mesa de Coordinación Técnica reglamentada en el Decreto 0893 de 2017, los operadores designados para el AIEMED Rio Centro, podrán articularse y trabajar de manera coordinada con otros operadores o entidades, para realizar esta gestión predial, mediante los instrumentos que se definan para tales fines.



10.1.3.2. DERECHO DE PREFERENCIA.

El Derecho de preferencia se aplicará de acuerdo con el procedimiento de Ley, sobre los inmuebles VIP y VIS resultantes de los desarrollos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en el presente decreto y/o en la norma nacional o local que reglamente su aplicación u operación. El derecho de preferencia podrá ejercerlo directamente el operador o se gestionará a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 490 del Acuerdo 48 de 2014, la adquisición por este medio de los inmuebles VIS y VIP, deberá enmarcarse en la política de protección a moradores para los planes parciales y obras del AIE MedRío, dando prioridad a los programas de reasentamiento de población y actividades económicas del área de planificación. En caso de generarse más inmuebles de los demandados para el reasentamiento de habitantes del Plan Parcial, estos podrán ofertarse a población proveniente de cualquier otro lugar 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 desarrollo de la respectiva UAU, en proporción al valor de aquellos. En estos casos, el Operador y la entidad gestora deberán implementar las estrategias de gestión asociada que favorezca la permanencia de los moradores a través de esta figura.

10.1.3.3. 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 de interés social y las adquisiciones que estén dirigidas a beneficiar a un grupo determinado de personas.

Cualquier entidad pública perteneciente al Conglomerado público o el Operador Urbano podrán solicitar al Departamento Administrativo de Planeación –DAP- la declaratoria, previa priorización e identificación de los inmuebles a adquirir de acuerdo a lo establecido en el presente decreto. El DAP verificará que se cuente con los estudios técnicos necesarios, que el proyecto se encuentra priorizado en el programa de ejecución del Macroproyecto, 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.

10.1.3.4. ENAJENACION VOLUNTARIA Y PROCESO DE EXPROPIACION.

Procederá una vez se haya declarado la utilidad pública o interés social en la adquisición de los bienes de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, se cuente con el



avalúo respectivo y con la disponibilidad presupuestal. Se sujeta al procedimiento que para tales efectos establece la ley 388 de 1997.

Según lo establecido en el artículo 498 del Acuerdo 48 de 2014, en sus actos de creación, los Operadores Urbanos, siempre que estén constituidos como Banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.5.5.1 al 2.2.5.5.9 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Esta concurrencia será viable, siempre que se trate de la implementación de planes parciales de renovación urbana del Macroproyecto conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

En la aplicación de este instrumento de Intervención del Suelo se tendrá en cuenta la Política de Protección a Moradores Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

10.1.3.5. ANUNCIO DE PROYECTO.

De acuerdo con 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 198 de 2018, mediante el cual se establece el anuncio y los valores por zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

10.1.4. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN.

En este capítulo se relacionan los instrumentos de financiación adoptados durante la vigencia de corto y mediano plazo del Acuerdo 048 de 2014, que presentan diferentes oportunidades y alternativas de financiación del Sistema Público y Colectivo para este instrumento de planificación.

En tal sentido, la aplicación e implementación de los instrumentos de financiación establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, en concordancia con la normatividad nacional, se determina para llevar a cabo las apuestas territoriales del Macroproyecto relacionadas



con la generación de espacio público Teniendo en cuenta la capacidad que tienen los instrumentos de financiación de acelerar el desarrollo inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del instrumento se podrá priorizar su aplicación.

10.1.4.1. GESTIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Comprende aquellos instrumentos de financiación que tienen la capacidad de generar grandes oportunidades para albergar y detonar diferentes proyectos inmobiliarios de vivienda y otros usos, así como la generación de expectativas de recaudo futuro de impuestos prediales e industria y comercio. Igualmente, abarca instrumentos que tendrían la capacidad de generar niveles de competitividad financiera para que se torne en un producto inmobiliario que pueda ser desarrollado en las diferentes Unidades de Actuación Urbanística.

- **ÁREAS DE CESIÓN Y RECURSOS PROVENIENTES DE SU CUMPLIMIENTO.**

- Comprende los instrumentos de financiación que están enmarcados en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido en cada subzona. La destinación de recursos provenientes de los desarrollos privados y públicos se enmarca en la concreción de las cargas identificadas para cada uno de los planes parciales.

Son fuentes de financiación que hacen parte del reparto equitativo de cargas asociados a las Cesiones Urbanísticas que, para efectos de la aplicación del instrumento en los polígonos de renovación, comprende las áreas que permiten el cumplimiento de la obligación dentro del polígono:

- **Áreas de cesión al interior de las unidades de Actuación Urbanística con cesión en suelo y/o en dinero**, donde será aplicable las cargas variables, factores progresivos y el pago anticipado.
- Áreas de cesión por retiros a quebradas, en aplicación de lo dispuesto por el Macroproyecto y en el Acuerdo 48 de 2014.
- Cesión en Áreas potenciales para la conformación del espacio público o Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones urbanísticas - UAU RO
- Cesiones publicas asociadas a la construcción de equipamientos generados desde los polígonos de renovación, por lo que se priorizará la destinación de los recursos en dinero al interior del mismo polígono generador, salvo que el Consejo de Direccionamiento Estratégico determine otras intervenciones prioritarias al interior del Macroproyecto RíoCentro de las demás zonas del AIE MedRío.

- **FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO EN LA RECAUDACIÓN IMPOSITIVA – FIRI:**

Este instrumento busca detonar los programas y proyectos en los tratamientos de renovación urbana, mediante la delimitación de Distritos FIRI potenciales para la financiación de



proyectos estratégicos de vivienda, espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos, a través de diferentes modalidades como la emisión de bonos, créditos proveedores con la Administración Distrital o Entidades Descentralizadas y asociaciones público privadas, entre otras, en operaciones financieras que se encuentren al interior de las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo.

- Así mismo, promoverá la titularización, la emisión de bonos por entidad descentralizada, las operaciones urbanas a través de patrimonios autónomos, PILOT.
- Lo anterior, teniendo en cuenta el Decreto Nacional 1382 de 2020, el Acuerdo 48 de 2014, artículo 536 o la reglamentación específica que adopte el Distrito. En todo caso, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, determinará las modalidades pertinentes de impuestos futuros, para lograr dinamizar los proyectos inmobiliarios en el desarrollo de las Unidades de Actuación de los Macroproyectos. En todo caso el instrumento deberá definir los requisitos habilitantes a cumplir para poder optar por el desarrollo de los proyectos al interior del Macroproyecto.

- **TRANSFERENCIA Y VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO:**

En aplicación del Decreto Municipal 1812 de 2016, la Secretaria de Gestión y Control Territorial y/o el Operador Urbano o la dependencia o entidad que haga sus veces, a través del Consejo de Dirección Estratégico del POT, coordinarán el direccionamiento de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción tipo 2, para la priorización, consolidación y ejecución de programas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de la Unidad de Actuación Urbanística. Para lograr la priorización de estos recursos, se tendrán en cuenta aquellos proyectos con más nivel de importancia que ayuden a consolidar las cargas generales de los procesos de renovación.

- Así mismo, es fundamental reglamentar la venta de derechos de construcción tipo 1, con el fin de permitir que los propietarios de bienes de interés cultural, predios en zonas de interés ambiental y/o de espacio público, puedan hacer uso de la edificabilidad que se encuentra restringida, por medio de la venta y transferencia de los derechos de construcción a privados interesados, lo que ayudaría a financiar el sistema público existente.
- Es indispensable que, en el marco de la ejecución del instrumento de planificación, se revise la capacidad de este territorio para soportar aprovechamientos urbanísticos adicionales, por lo que se propone estudiar esta posibilidad, a fin de que tanto particulares como el Distrito, cuenten con recursos para financiar el sistema público existente y proyectado.
- Priorización de derechos de construcción y desarrollo: En aplicación del Decreto Municipal 1917 de 2019, la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas, el Operador Urbano o las entidades que hagan sus veces, realizarán la gestión que permita adelantar el proceso de compensación económica a los particulares, siempre y cuando adelanten proyectos de intervención sobre los bienes de interés clasificados en zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo. Los recursos que sean direccionados para el Subsistema de Patrimonio o al Subsistema de Espacio Público, harán parte del sistema de financiación del sistema público en el ámbito Río.



▪ **CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN:**

El Operador Urbano buscará que los diferentes programas y proyectos que se encuentren en el ámbito de su jurisdicción, puedan ser estudiados por parte de Fonvalmed o la dependencia que haga sus veces, para identificar la oportunidad de implementar la valorización, especialmente para la ejecución de obras públicas que se asocien a los Subsistemas de Movilidad y Espacio Público.

- En este sentido, se promoverá que el fondo de valorización o la entidad que haga sus veces adelante los diferentes estudios técnicos que permitan analizar la posibilidad de financiar los programas y proyectos del presente Macroproyecto. Especialmente los estudios del proyecto Parques del Río Medellín, conforme al Estatuto de Valorización adoptado mediante Acuerdo 58 de 2008 o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

▪ **PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA:**

Los Operadores Urbanos o la entidad que haga sus veces, promoverá ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico, la utilización de este instrumento como fuente de financiación, con el fin de concretar los Sistemas Públicos y Colectivos previstos en el Macroproyecto.

- Adicionalmente, conforme lo establecido en el Decreto Municipal 1163 de 2021, cualquier hecho generador que se configure en el Macroproyecto, deberá tener en cuenta las disposiciones indicadas allí, teniendo en cuenta el análisis técnico y financiero. Los recursos que sean generados por la implementación del instrumento en el ámbito Río, deberán ser gestionados para que se prioricen a la ejecución de los programas y proyectos definidos en el Macroproyecto.

▪ **COMPRA DE DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Se deberá tener en cuenta las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022. El todo caso el operador urbano incentivara la aplicación de este instrumento, teniendo en cuenta que este se constituye en una alternativa para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS y/o VIP que dificultaba el desarrollo de proyectos. Por tanto, se podrán aplicar las modalidades de liberación de edificabilidad para NO VIS o no liberación de edificabilidad para NO VIS, así como la combinación del cumplimiento VIS y/o VIP a través de la calificación de suelo y construcción de unidades de vivienda social.

▪ **ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA:**

Las Áreas de Revitalización Económica son áreas del espacio público y sus elementos complementarios, en las que se busca promover las actividades de asociación público privada para el aprovechamiento económico del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de una zona de interés de conformidad con el Decreto 0667 de 2022.

▪ **ASIMILACIÓN Y/O DISMINUCIÓN EN LA ESTRATIFICACIÓN:**

El propósito de este instrumento de financiación es la movilización de recursos económicos por parte del Distrito, para la compensación de cargas urbanísticas como mecanismo que garantiza el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.



- Teniendo en cuenta que al interior del ámbito Río se producirán diferentes transformaciones urbanísticas en las que se promoverá la permanencia de los moradores, la gestión del suelo, la atención del déficit de vivienda debido a la oferta de proyectos, es fundamental la aplicación de este instrumento de financiación para garantizar la permanencia y protección de los propietarios o moradores de los procesos de renovación urbana, la atención del Patrimonio y el derecho de permanencia de los ciudadanos que habitarán las viviendas sociales resultados de la renovación.
- Por lo tanto, las unidades en vivienda de interés social y prioritario que se desarrollen en los proyectos de renovación urbana en los Macroproyectos del río, en los que el distrito o sus entes descentralizados ejerzan el derecho de preferencia, se busca que este instrumento de la asimilación de la estratificación y/o de disminución en la estratificación, faciliten la permanencia de moradores a partir de la incidencia en la liquidación de tarifas de Servicios Públicos Domiciliarios o del impuesto predial, conforme al artículo 534 del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 0227 de 2022.

- **BENEFICIOS TRIBUTARIOS:**

Se aplica el estatuto tributario. En la normativa tributaria vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, contenida en su parte sustantiva en el Acuerdo Municipal 066 de 2017, se encuentran establecidos diferentes beneficios tributarios asociados a inmuebles que por sus características o tratamiento, deben ser conservados, así como otros asociados a la renovación urbana y a la actividad misma de construcción de proyectos.

- En tal sentido, es necesario que los beneficios tributarios se mantengan en el tiempo como un incentivo a la actividad inmobiliaria, y en otros casos es fundamental considerar la generación de Viviendas de Interés social VIS y Viviendas de Interés Prioritario VIP en pro de la concreción del modelo de ocupación territorial de Medellín, toda vez que se hace indispensable generar estrategias para acelerar la oferta de este tipo de vivienda, como un mecanismo para disminuir el déficit habitacional en el Distrito.
- En este sentido, es fundamental generar exenciones tributarias de hasta el 100% del impuesto predial para los inmuebles con tipología VIP y/o VIS que se construyan dentro de los planes parciales adoptados en el Macroproyecto del Río, siempre y cuando para el beneficiario se constituya como su vivienda permanente y que ésta es su único inmueble a nivel nacional.
- Así mismo, se promoverá que los inmuebles residenciales que no hagan parte de las tipologías VIP y/o VIS y que se desarrollen en el marco de proyectos inmobiliarios en Unidades de Actuación Urbanística de los Planes Parciales de renovación urbana y que se construyan en los planes parciales del Área de Intervención Estratégica MEDRío, zonas RíoNorte, RíoCentro y RíoSur, cuya destinación exclusiva sea vivienda y que constituya para el propietario su único inmueble a nivel nacional, tendrán exenciones de hasta el 50%.
- Finalmente, con el fin de disminuir los costos y gastos de preinversión de asumen los urbanizadores, como estrategia de la renovación se plantea que a los inmuebles que se desarrollen en el marco de proyectos inmobiliarios en unidades de actuación urbanística



de los planes parciales de renovación urbana en los que se adelante licencia urbanística en la modalidad de obra nueva para proyectos multifamiliares en las Áreas de Intervención Estratégica MEDRío, zonas RíoNorte, RíoCentro y RíoSur, se les liquidará el impuesto de delineación urbana sobre un porcentaje de la base gravable de hasta el 50%.

- En todo caso, aplicaran las disposiciones contenidas en el Estatuto Tributario, sin perjuicio de que se puedan motivar durante la vigencia del instrumento de planificación la formulación y adopción de exenciones, tasas e impuestos que ayuden a la financiación del modelo de ocupación de este territorio.

- **PAGOS POR SERVICIOS AMBIENTALES EN OTRAS MODALIDADES DIFERENTES AL HÍDRICO:**

En la reglamentación específica que se adopte se determinarán aquellas modalidades de servicios ambientales que permitan la financiación de ecosistemas estratégicos que se encuentran al interior del ámbito de río, teniendo en cuenta los recursos que se disponen del artículo 45 y 111 de la Ley 99 de 1993.

- **APORTES VOLUNTARIOS DEL DESARROLLO:**

Los diferentes actores y partes interesadas del proceso de renovación urbana, promoverán el mecanismo de aportes voluntarios en los que diferentes contribuyentes y no contribuyentes elijan la destinación específica para un programa de renovación urbana y su inversión en un territorio, a partir de la oferta programática que tenga previsto el instrumento de planificación. En estos territorios confluirán recursos que ayuden a la financiación de las cargas sociales, la generación de espacio público, la atención de moradores, compra de suelo, entre otros.

- **TASAS FISCALES E IMPUESTOS.**

Los operadores urbanos podrán gestionar iniciativas de consecución de recursos del impuesto de delineación urbana e industria y comercio con el fin de lograr el cierre financiero de los proyectos públicos que tengan a su cargo en el territorio delegado.

10.1.5. EL OPERADOR URBANO, LAS INSTANCIAS DE COORDINACION Y DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO Y GESTION SOCIAL.

10.1.5.1. OPERADOR URBANO.

En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014 la implementación y gestión del Macroproyecto para el AIEMED Río Centro, podrá estar a cargo de un operador(es) Urbano(s), quien podrá ser una Empresas Industriales y Comercial del Estado, establecimiento público o sociedad de economía mixta de capital mayoritariamente público, de orden municipal o distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, quien atenderá lo dispuesto en el Decreto 893 de



2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual reglamenta la figura y su alcance en la gestión. Deberá actuar en el marco de la reglamentación que se adopta en este Decreto para la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, sus instrumentos de planificación complementaria y las demás actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas que se lleven a cabo.

El Operador(es) Urbano(s) será designado, conforme a lo dispuesto en la Ley 489 de 1998 mediante convenio o contrato que se suscriba para tal fin. Será el encargado de liderar la transformación del Área de Intervención Estratégica, consolidándose en el operador responsable de la intervención pública en la gestión y en el mercado del suelo, en las líneas estratégicas principales: Gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión interinstitucional.

Los desarrollos inmobiliarios en los planes parciales vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, podrán continuar con los esquemas de gestión definidos en sus respectivos actos de adopción, sin perjuicio de que puedan celebrar acuerdos con el operador urbano del respectivo macroproyecto y acoger lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, sin que ello implique ajustar el plan parcial respectivo.

Las entidades públicas creadas o designadas, deberán estar facultadas para ejecutar las acciones y ejercer las funciones establecidas en el presente Decreto. En caso de designarse una entidad existente y de no contar con estas funciones, deberá emprender las reformas que sean necesarias a sus estatutos para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

10.1.5.2. ENTIDAD GESTORA.

Conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículos 44, 45 y 47, desarrollado en el Decreto 893 de 2017, sobre gestión asociada de los propietarios que conforman las unidades de actuación, los operadores urbanos y el Departamento Administrativo de Planeación, fomentarán la constitución de alianzas e impulsarán la conformación de Entidades Gestoras de naturaleza pública, privada o mixta, a partir de la unión de esfuerzos de los diferentes agentes privados y públicos de la gestión urbana e inmobiliaria, con el fin de llevar a cabo la implementación de las actuaciones urbanísticas y demás operaciones urbanas al interior del Macroproyecto Río Centro.

La designación y creación de las entidades gestoras corresponderá a los propietarios de los predios y desarrolladores inmobiliarios, quienes informarán y coordinarán su actuación, con la Administración Municipal a través de la Mesa Técnica conformada según lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Cuando se trate de unidades de actuación, las entidades gestoras deberán llevar a cabo la gestión del suelo tendiente a conformarse como unidades de gestión, de lo contrario, deberá aplicarse lo establecido en los artículos 39 a 42 de la Ley 388 de 1997, en materia de delimitación y adopción de unidades de actuación urbanística, con el concurso del operador urbano y/o con el Departamento Administrativo de Planeación.



10.1.5.3. CONSEJO DE DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO.

Es la instancia creada por el Distrito para la toma de decisiones estratégicas que garanticen el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT, priorización de proyectos y direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación. Este órgano a través del Comité técnico asociado viabilizará las propuestas para la consolidación de los elementos del Sistema Público debido en el presente Macroproyecto en concordancia con los planes de desarrollo respectivos. Las disposiciones referidas a su conformación y operación se regirán por lo dispuesto en el Decreto 1569 de 2016, modificado por los decretos 127 y 621 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

10.1.5.4. MESA DE COORDINACIÓN TÉCNICA.

En aplicación de lo dispuesto en el Decreto Municipal 0893 de 2017, es la instancia conformada por el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y los operadores urbanos designados, que será la encargada de la coordinación y ejecución de los procesos estratégicos y sus actividades técnicas y administrativas derivadas, que deben desarrollarse de manera articulada para garantizar la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, definidas en el macroproyecto Río Centro.

10.1.5.5. POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS- PPPMAEP-.

La gestión social del Macroproyecto AIEMED Río Centro, se desarrollará en concordancia con lo dispuesto en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, el Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual determina como ámbito de aplicación los escenarios de intervención por obras de infraestructura de la tipología obra nueva, gestión del riesgo de desastres y calamidad pública y actuaciones y operaciones urbanísticas. Sus disposiciones serán de obligatorio cumplimiento para las dependencias del nivel central, las entidades descentralizadas; los operadores y gestores urbanos, y demás actores sociales, entendidos estos, como sujetos activos que inciden en los diversos procesos que se presentan en los diferentes escenarios de intervención de la PPPMAEP.

En la zona o polígono donde se encuentre delegado, le corresponderá al Operador Urbano, implementar, con el concurso de la Administración Central, la Política de Protección a Moradores y sus instrumentos, en articulación con las demás dependencias integrantes de la Mesa de Coordinación Técnica.

10.1.5.6. GESTION DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL MACROPROYECTO.

La ejecución del Planeamiento al interior del Macroproyecto dependerá del tipo de tratamiento urbanístico y del instrumento de planificación correspondiente. Las actuaciones de urbanización, construcción y subdivisión habilitadas para este Macroproyecto, así como el trámite del reconocimiento de edificaciones, se regirán por las siguientes disposiciones en consonancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional



1077 de 2015 en materia de tipologías, procedimientos y requisitos o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

▪ **ACTUACIONES DE URBANIZACION Y SUBDIVISION:**

1. **LICENCIAS DE URBANIZACION EN UNIDADES DE ACTUACION.**

Una única licencia de urbanización para las Unidades de actuación urbanística, o de reactivación.

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 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 Macroproyecto.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanización de la correspondiente unidad de actuación, unidad de gestión o unidad de reactivación, se determinará el tramo de vía que se ejecutará y el área de cesión para espacio público en caso de tenerlo, en cada etapa constructiva por parte del privado coordinado por el Operador Urbano definido para la subzona, garantizando la accesibilidad y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad, además 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.

Condiciones:

- Cuando los procesos de urbanización de las unidades se autoricen por etapas, el proyecto deberá garantizar el cumplimiento de cargas y beneficios a escala de plan parcial y de la unidad, así como el modelo de ocupación expresado en el reparto de cargas
- En ningún caso se podrán integrar dos o más unidades de actuación urbanística en una única licencia de urbanización cuando por las dinámicas de desarrollo y del mercado se requiera, estas integraciones deberán solicitarse previamente el ajuste del plan parcial, artículo 2.2.4.1.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Una única licencia 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.

Una única licencia de Urbanización con etapas de desarrollo constructivas.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, En caso de solicitar etapas de desarrollo constructivo, cada una de estas deberá contar con la



distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanización, de forma tal que se podrán solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa, 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 urbanización con la licencia de construcción para toda la unidad.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanización de la correspondiente unidad de actuación, unidad de gestión o unidad de reactivación, se determinará el tramo de vía que se ejecutará y el área de cesión para espacio público en caso de tenerlo, en cada etapa constructiva por parte del privado coordinado por el Operador Urbano definido para la subzona, garantizando la accesibilidad y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad, además 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 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

Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales

En concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, cada etapa del Planteamiento Urbanístico General -PUG-, deberá coincidir con la Unidad de Actuación Urbanística proyectada en el correspondiente Plan Parcial, por lo cual no se permite la definición de diferentes etapas de urbanización al interior de una unidad de actuación o gestión, salvo que se pretenda garantizar la permanencia de la actividad industrial en los términos del artículo siguiente.

Podrán aprobarse Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales con el fin de integrar en un único proyecto inmobiliario, diferentes unidades de actuación o gestión e incluso predios que conforman Áreas de Manejo Especial, siempre y cuando las etapas coincidan con la delimitación aprobada en el plan parcial.

En todo caso, cuando sea necesario subdividir o redelimitar la UAU, antes del licenciamiento, deberá ajustarse el Plan Parcial agotando el procedimiento definido en el presente Decreto.

Planteamientos urbanísticos Generales -PUG- aplicando el derecho de permanencia de las actividades económicas y/o productivas.



Cuando se trate unidades de actuación o gestión, con presencia de actividades industriales que ejerzan su derecho de permanencia, el desarrollo de la Unidad deberá plantearse un proceso de urbanización por etapas, en donde la actividad productiva se constituya en una etapa independiente.

Para llevar a cabo el desarrollo de las unidades de actuación o de gestión por etapas de urbanización será necesario el cumplimiento a los siguientes criterios para su expedición:

- a. No se podrán licenciar fuera del marco establecido para la unidad de actuación urbanística, se deberá generar un reparto interno de la unidad donde se defina para cada etapa en el respectivo cuadro de áreas de la urbanización la forma en que se dará el cumplimiento en cada etapa a la totalidad de las cargas u obligaciones urbanísticas de la unidad.
- b. En el caso de desarrollo por etapas de urbanización la licencia podrá desarrollarse bajo estos parámetros establecidos siempre y cuando el Plan de Ordenamiento Territorial y el plan parcial con el que fue expedida la licencia se encuentre vigente.
- c. Las etapas independientemente de su área deberán cotar cada una con una licencia de urbanización y posterior construcción, dando cumplimiento a cada una de las cargas establecidas para la unidad.
- d. No se podrá modificar la densidad, uso y tipología del marco inicial donde se concretó el proyecto por etapas, en caso de requerirse se deberá volver a plantear el desarrollo conforme a la unidad de actuación urbanística, indicando el cumplimiento de los índices, aprovechamientos, usos y la forma en que dará cumplimiento a las cargas urbanísticas en cada etapa.

▪ **ACTUACIONES DE SUBDIVISIÓN.**

Solo se permitirá la subdivisión de lotes en el marco de licencias de urbanización.

Se permite el otorgamiento de licencias de subdivisión sin necesidad de tramitar licencia de urbanización, solamente para la segregación de un lote de mayor extensión, con la finalidad de conformar una o varias Unidad de Actuación Urbanística en los términos del correspondiente Plan Parcial.

▪ **ACTUACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y TRAMITES DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES.**

2. LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN EL MACROPROYECTO.

ACTUACIONES DE CONSTRUCCIÓN EN LOS SUELOS DE CONSOLIDACIÓN Y EN LAS Áreas de Manejo Especial.

Los suelos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial del macroproyecto podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 332 Procesos de urbanización y subdivisión en el suelo Urbano y de expansión urbana del Acuerdo 48 de 2014.

Para su licenciamiento aplicará el régimen urbanístico general y específico vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial al momento del radicado en legal y debida forma.



Actuación de construcción en la modalidad de ampliación en polígonos con tratamiento de renovación:

En aplicación de lo establecido en el numeral 4 del artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto y que desarrollen actividades económicas, dentro de las categorías de usos de comercio y servicios, a las que les aplique el derecho de permanencia por considerarse actividades establecidas con anterioridad al inicio de la vigencia del presente Decreto, podrán realizar ampliaciones y/o modificaciones sin el trámite previo de la licencia de urbanización, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.
- No se trate de una obra nueva, a menos que corresponda a la ejecución del Planteamiento Urbanístico de las Unidades de Actuación del respectivo Plan Parcial.
- Se trate actuaciones en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.
- En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.
- Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
- Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades a fines al objeto de la empresa.
- Las actividades que se desarrollen en el área adicionada deberá cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales.
- 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 Macroproyecto.

Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.

Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación, durante la vigencia del macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio, en los sistemas de información del Distrito.

Actuación de construcción en la modalidad de modificación.

Los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto, podrán ser objeto de actuaciones de modificación mediante la respectiva licencia de construcción, sin el trámite previo de la licencia de urbanización, siempre que con ello no se apruebe un cambio de uso.



Actuaciones de construcción en la modalidad de modificación y ampliación en unidades de actuación urbanística -UAU- aplicando el derecho de permanencia de las actividades industriales.

En las edificaciones existentes donde se desarrolle el uso industrial con anterioridad a la entrada en vigencia del Macroproyecto, se podrán autorizar modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, del Acuerdo 48 de 2014, conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

Podrán ser objeto de reconocimiento las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en el presente artículo.

Actuaciones de construcción en Unidades de Actuación y/o Gestión.

De acuerdo con lo señalado en la licencia de urbanización para la respectiva unidad de actuación o gestión y posterior a esta, podrá adelantarse el trámite de la licencia de construcción para la totalidad de los predios o para cada una de sus etapas.

No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización de la unidad.

Actuación de construcción en la modalidad de adecuación.

No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de adecuación en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización de la unidad

Trámites de reconocimiento de existencia de edificaciones en las unidades de actuación urbanística -UAU-, en las Áreas de manejo especial -AME- dentro de los planes parciales del Macroproyecto.

Las edificaciones al interior de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto Río Centro, podrán someterse al trámite de reconocimiento, siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

Las edificaciones que acrediten haberse construido con anterioridad a la entrada en vigor del Macroproyecto podrán reconocerse siempre y cuando cumplan con las disposiciones del Capítulo V del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014 y las demás condiciones definidas en la norma nacional vigente.

Las edificaciones que hayan sido construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del macroproyecto, podrán reconocerse siempre y cuando no estén localizadas en áreas que hagan parte del Sistema de Espacio Público establecido en el Plan de Ordenamiento



o el Plan Parcial, en retiros y en zonas de amenaza o riesgo, conforme a los artículos 377 del Acuerdo 48 de 2014 y 301 del Decreto Municipal 471 de 2018.

10.1.6. 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 definido. En el mismo sentido podrán implementar otros esquemas asociativos para la administración de los recursos.

10.2. 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 Distrital. 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.

Tabla 435. Programa de ejecución

PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
Recuperación y generación del espacio público y los equipamientos	Recuperación y manteniendo de los espacio públicos actuales		Subzona 1 y 3	OP, Agencia APP				públicos
	Creación del nodo civico	Configuración de nodos tematicas, nuevos centros urbanos en relación a parques del Río Medellín	Subzona 1	Alcaldía Medellín	-			públicos
	Nodo Educativo y cultural	Configuración de nodos tematicas, nuevos centros urbanos en relación a parques del Río Medellín	Subzona s 1 y 2,	Alcaldía Medellín				públicos



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
	Parques del Río Medellín-PRM	Construcción de las siguientes etapas del proyecto	Subzona 1	Alcaldía Medellín /operador urbano				Públicos y obligaciones urbanísticas
	Parque Verde EPM	Diseños de detalle y construcción del Parque verde como complementos de PRM	Subzona 1	EPM				públicos
	Concurso centro cívico	Desarrollo del concurso centro cívico y plan de manejo del cerro Nutibara	Subzona 1	Alcaldía Medellín / AMVA				públicos
	Bazar de los puentes	construcción espacio público	subzona 3	Alcaldía Medellín / operador urbano				obligaciones urbanísticas
	Redes Servicios públicos	Construcción y reposición redes servicios públicos	3 subzonas	Operador urbano/privados /EPM				% definido en los planes parciales
	Nueva Sede Tigo - Une	Construcción nueva sede sobre API Alpujarra	Subzona 1	Alcaldía Medellín /operador urbano				Públicos/privados
	Distrito Termico	Construcción	Subzona 1	EPM				públicos
	Museo del agua	Construcción equipamiento	subzona 3	EPM				públicos
	Recuperación Plaza minorista	Concurso diseño y construcción proyecto económico, urbanístico y arquitectónico	Subzona 1	Alcaldía Medellín / Vice desarrollo económico /vice gestión territorial /gerencia del centro				Públicos/privados
	Plan Parrilla	Reposición redes	subzona 3	EPM				públicos
Reorganización de la Movilidad	Implementación sistemas de movilidad en cicla	Ampliación del sistema, creación nuevas redes y estaciones	3 subzonas	Secretaría movilidad/ AMVA				públicos
	Ciclorruta Palacé	Construcción siguientes fases	Subzona 1	Secretaría movilidad/ AMVA				públicos
	reorganización TPM	Reorganización rutas TPM	3 subzonas	Secretaría movilidad/ AMVA				públicos
	Tranvía Ayacucho y sus cables	Construcción cables	subzona 3	Metro				públicos



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
Gestión del macroproyecto	Operador Urbano	Crear e implementar el operador urbano para la gestión del macroproyecto y los instrumentos a su interior	Subzona 1 y 3	Alcaldía de Medellín				Públicos/privados
	Implementación agencia paisaje y patrimonio	Implementación de los proyectos pilotos de la agencia	subzona 3	Agencia APP				Públicos/privados
	Implementación política protección a moradores	Una vez se formule la política se deberá aplicar para la renovación y los proyectos	Subzona 1 y 3	Operador urbano				Cargas sociales de los planes parciales
	9 planes parciales	Ejecución de los planes parciales	Subzona 1 y 3	Operador urbano				Privados
PEMP Centro Tradicional - Mejoramiento urbano	Reconfiguración de la Movilidad	Movilidad Rápida Redistribución de los sistemas de transporte público, ciclovías y malla vehicular.	Subzona 3	Secretaria movilidad/ AMVA				
		Movilidad Rápida Reconfiguración de las secciones viales de los principales corredores articuladores.	Subzona 3	Secretaria movilidad/ AMVA				
		Movilidad Rápida Adecuación de parques y estacionamientos.	Subzona 3	Secretaria movilidad/ AMVA				
		Movilidad Peatonal Consolidación de la red peatonal.	Subzona 3	Secretaria movilidad/ AMVA				
	Cualificación del Espacio Público y colectivo	Espacios públicos existentes Recualificación de los espacios públicos de valor e interés patrimonial y sus entornos inmediatos.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE(S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
		Espacios públicos proyectados Recuperación de espacios públicos específicos asociados a una estrategia de intervención de ciudad.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Nuevos Espacios públicos Inclusión de nuevos espacios públicos para el esparcimiento y encuentro.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
	Rehabilitación de corredores articuladores (ejes urbanos)	Palacé: Corredor Paisajístico y Cultural.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Junin: el corredor del arte	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Av. La Playa: corredor de vida	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Ayacucho: el eje del futuro	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Carabobo: el corredor del comercio	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE(S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
		Boyacá: la conexión con el pasado	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Colombia: corredor de la modernidad	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Colombia: corredor de la modernidad	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
PEMP Centro Tradicional - Mejoramiento ambiental	Manejo del componente ecológico y paisajístico	Prado Verde. Preservación de su identidad botánica.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		El verde se toma el Centro Tradicional. Preservación de los conjuntos de vegetación existentes e inclusión de nuevas especies.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Arborización y Peatonalización ambiental	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
PEMP Centro Tradicional - Resignificación del centro tradicional	Rehabilitar el Centro	La Vivienda retorna al Centro Tradicional. Fomentar e incentivar el uso residencial en los sectores patrimoniales, así como generar nuevos proyectos de	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE(S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
		vivienda y gestión inmobiliaria en el centro.						
		Espacios para el Arte y la Cultura. Fortalecimiento e Inclusión de nuevos equipamientos para el fomento del arte y la cultura.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		La Educación el núcleo del Centro.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		El comercio se toma el centro.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Prado el centro de servicios para la Innovación.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
	Revitalización de los corredores articuladores a través de la rehabilitación integral de sus edificaciones	Mejoramiento del espacio de interés colectivo. De los principales corredores. Estrategia de mejoramiento, recuperación y regulación del Espacio público y fachadas exteriores.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Recuperación de Espacios públicos colectivos. Liberación de calles representativas del Centro Tradicional.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE(S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
		Revitalización del corredor a través de la refuncionalización de los BICM. Mejoramiento integral de los BICM N.1 localizados en el corredor de Palace.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
PEMP Centro Tradicional - Conservación del patrimonio inmueble	Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos	Proyecto integral de intervención de Prado. Recuperación de las casas en mal estado propiedad de la alcaldía.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Proyecto integral de intervención del Palacio Egipcio. Barrio Prado.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Proyecto integral de intervención de la Casa de Pastor Restrepo. Sector Parque de Bolívar.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Proyecto integral de intervención de los edificios Cardenas y Alvarez Santamaría. Sector Candelaria.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Proyecto integral de intervención de la Casa del Edificio Victor. Sector Candelaria/Boyaca.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Proyecto integral de intervención del Hotel Nutibara. Sector Candelaria.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN	
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)		
		Proyecto integral de recuperación urbana del Templo de la Veracruz. Sector Guayaquil.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados	
		Proyecto integral de recuperación urbana de la manzana de Barbacoas. Sector Parque Bolívar	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados	
		Proyecto integral de recuperación urbana de los BICM localizados en Junin entre la Av. La Playa y Ayacucho. Sector Candelaria.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados	
		Proyecto integral de recuperación urbana de las inmediaciones del antiguo Pasaje Sucre. Sector Guayaquil.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados	
	Valoración y declaratoria de inmuebles LICBIC como BICM	Candidatos a BICM de los corredores urbanos. Valoración de LICBIC localizados en los corredores urbanos.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / DAP/ Agencia APP				Públicos/privados	
		Candidatos a BICM en inmediaciones del centro tradicional Valoración de LICBIC localizados en la sub-zona del centro.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / DAP/ Agencia APP				Públicos/privados	
	PEMP Centro Tradicional - Fortalecimiento Institucional	Fortalecimiento para la gestión, regulación y manejo de los sectores de conservación	La Agencia del Paisaje y Patrimonio. Conformación y fortalecimiento institucional del equipo técnico	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
		de la APP en asocio con DAP.						
		De Medellín para Colombia. Modelo de gestión del patrimonio. Consolidar el modelo de gestión en alianza DAP - APP - MinCultura.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Comité de Paisaje y Patrimonio de Medellín. Creación de consejo asesor para temas de patrimonio y paisaje con diferentes entidades involucradas.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
PEMP Centro Tradicional - Conformación del Modelo financiero del patrimonio	Gestión y manejo de recursos financieros para incentivar la conservación el desarrollo de proyectos estratégicos	Conservar tu patrimonio. Incentivos, estímulos y beneficios para la conservación de los BIC.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Fondo para el Patrimonio de Medellín. Modelo de gestión financiera para la obtención de recursos.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Promoción de la inversión privada. Plan de inversión para fomentar y estimular la inversión privada en los sectores patrimoniales.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
PEMP Centro Tradicional - Divulgar el patrimonio cultura	Activar los canales de comunicación para la divulgación y disfrute de nuestro patrimonio	Centro de todos y para todos. Nuestro Patrimonio debe ser divulgado.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados



PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE(S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
		Formación para conocer sobre nuestro patrimonio. Capacitación en temas de patrimonio dirigido a ciudadanos.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Nuestro patrimonio orgullo de ciudad e identidad cultural. Creación de la imagen de la ciudad a través del patrimonio.	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		La ruta del centro tradicional. Creación y promoción de recorridos e itinerarios turísticos y culturales por los principales corredores urbanos y BICN-M	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
		Red de Mercados	Subzona 3	Alcaldía Medellín / Vice gestión territorial /gerencia del centro/ Agencia APP				Públicos/privados
Gestión del macroproyecto	Operador Urbano	Crear e implementar el operador urbano para la gestión del macroproyecto y los instrumentos a su interior	Subzona 1 y 3	Alcaldía de Medellín				Públicos/privados
	Implementación política protección a moradores	Una vez se formule la política se deberá aplicar para la renovación y los proyectos	Subzona 1 y 3	Operador urbano				Cargas sociales de los planes parciales
	9 planes parciales	Ejecución de los planes parciales	Subzona 1 y 3	Operador urbano				Privados

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



10.3. DISPOSICIONES FINALES

10.3.1. Estrategia Pedagógica.

El Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, formulará una Estrategia para la pedagogía y conocimiento de las normas que se adoptan con este Macroproyecto para el AIEMED RIO Zona Rio Centro, considerando tanto las reglas aplicables de manera general, como las dispuestas para los instrumentos de tercer nivel: planes parciales y Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-.

Esta Estrategia contará con dos momentos de actuación:

A nivel interno. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento con actores internos del nivel central y descentralizado del Conglomerado Público Distrital, con el fin de que se conozca el alcance de las disposiciones y la gestión para la aplicación normativa de instrumentos de planificación, de intervención del suelo, de financiación y mecanismos como la Política de Protección a moradores, entre otros. será responsable de la coordinación, definición de los cronogramas de actividades, planes de acción y funcionamiento de las mesas de trabajo, entre otros.

A nivel externo. Igualmente, será liderada por El Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los actores del desarrollo territorial. curadurías urbanas, sector inmobiliario y ciudadanía en general, sobre el contenido y alcance de este instrumento de segundo nivel y los de tercer nivel que adopta, formula y contiene.

Esta estrategia deberá desarrollarse con la entrada en vigencia de este decreto una vez estructurada y tendrá una duración de un año o prorrogarse de considerarlo necesario.

10.3.2. Lineamientos para la revisión y reformulación de los planes parciales.

El macroproyecto y sus planes parciales podrá revisarse y ajustarse, en concordancia con los siguientes requerimientos:

Se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí adoptados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual la Administración Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados. En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala General (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Habrá lugar a la modificaci3n del Decreto sin que implique la revisi3n del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gesti3n, el espacio público local, la delimitaci3n de las Unidades de Actuaci3n Urbanística y áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general. Esta actuaci3n se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Municipio en los términos del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Municipio de Medellín y no implicará agotar las instancias de informaci3n a propietarios y vecinos establecidas para la revisi3n del Plan.

La reformulaci3n de los instrumentos procederá al vencimiento de la vigencia del Macroproyecto, cuando la Administraci3n Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideren pertinente formular un nuevo plan acogiéndose a la normativa local vigente, observando para su formulaci3n, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

10.3.3. Seguimiento y control al cumplimiento de la obligaci3n VIP/ VIS.

En aplicaci3n de lo dispuesto en el p rgrafo del artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 de 2025, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanizaci3n sobre predios sujetos a la obligaci3n de que trata este Decreto, informarán de esta circunstancia al Departamento Administrativo de Planeaci3n y a los demás curadores urbanos del Distrito.

La Subsecretaría de Control y Gesti3n Territorial o la dependencia que haga sus veces, velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la de exigencia de viviendas VIS y VIP en sus distintas modalidades de cumplimiento.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED velarán por la inclusi3n de un porcentaje de estas viviendas, en la priorizaci3n y ejecuci3n de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

10.3.4. Vigencias y derogatorias.

El presente Macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, mantendrán su vigencia hasta la revisi3n y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, momento en el cual se evaluará la pertinencia de extender o mantener la vigencia de la norma con la que fueron adoptados.

En todo caso, los propietarios de los predios sujetos a plan parcial podrán acogerse por escrito a la nueva reglamentaci3n que generen las modificaciones posteriores del Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con lo establecido en los p rgrafos 3  y 5  del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.



El presente Macroproyecto compila los documentos técnicos de los Decretos 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019 y demás disposiciones que le sean contrarias.



BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía de Medellín. (2011). *Plan estratégico Habitacional de Medellín -PEHMED 2020-*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Alcaldía de Medellín. (2014). *Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín. Documento Técnico de Soporte*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Alcaldía de Medellín. (2014). *Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, Acuerdo 48 de 2014*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM. (2011). *BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá: Un sueño que juntos podemos alcanzar*. Medellín.
- Alzate N, Á. M. (2005). *Estado del Conocimiento de los Instrumentos de Gestión Inmobiliaria y del Suelo en Medellín y el Valle de Aburrá Desde 1970 hasta la fecha. Trabajo de Grado para optar al título de Especialista en Gestión Inmobiliaria*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín.
- AMVA. (2006). *Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial: "Hacia Una Región de Ciudades"*. Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- AMVA. (2006). *Microzonificación sísmica detallada de los municipios de Medellín, Barbosa, Girardota, Copacabana, Sabaneta, La Estrella y Envigado*. Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- AMVA. (2006). *Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos de la Región Metropolitana*. Medellín.
- AMVA. (2007). *Plan Integral de Desarrollo Metropolitano, Metropoli 2008-2020*. Medellín: AMVA.
- AMVA. (2009). *Plan Maestro de Movilidad de la Región Metropolitana*. Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- AMVA. (2012). *Encuesta de Origen y Destino Metropolitana*. Medellín.
- AMVA y U. de A. (2011 y 2013). *Determinación y Protección de las Potenciales Zonas de Recarga en el Norte, Centro y Sur del Valle de Aburrá*. Medellín.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2007). *Plan Maestro de Zonas Verdes*.
- Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (2011). Análisis de las principales características de las empresas de Antioquia. *Revista Antioqueña de Economía y Desarrollo -RAED-. Edición No 2*, 81.
- Cf. Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2006). *Habitar el presente. Vivienda en España: Sociedad, ciudad, recursos y tecnología*. Madrid: Ministerio de la Vivienda de España.
- Comisión Conjunta -AMVA, CORANTIOQUIA, CORNARE-. (2007). *Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá*. Medellín.
- Cuevas, J. G., & Carrasco., F. R. (2008). Factores cualitativos de la estructura empresarial: hacia una tipología macroeconómica de las empresas en el análisis regional. *El papel de los emprendedores en la economía. No 841. Marzo-Abril*, 55-57.
- Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. (2009). *Acuerdo 23 de 2009 Plan Especial de Protección Patrimonial*. Medellín.
- Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. (2014). *Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín - Documento Técnico de Soporte*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. (2015). *Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín - Documento Técnico de Soporte*. Medellín: Alcaldía de Medellín.



- Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, 2015 con base en Alcaldía de Medellín. (2014). *Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín - Documento Técnico de Soporte*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- IDEAM. (2012). *Principios de Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos*. Bogotá.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2012). *Política Nacional para la Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos -PNGIBSE-*. Bogotá.
- Revista Escala. (2013). *Revista Escala 231: Intervenciones Urbanas / renovar / regenerar / rehabi(li)tar*. Bogotá: Revista Escala.
- Rueda, S. (2011). *El Urbanismo Ecológico*. Barcelona: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.
- Velásquez C, F., & González R, E. (2003). *¿Qué ha pasado con la participación en Colombia?* Bogotá: Fundación Corona.

ANEXOS

