



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gaceta Oficial

Creada por Acuerdo 5 de 1987 del Concejo de Medellín

Nº 5285

Año XXXVI

Edición de 389 páginas

miércoles, 27 de diciembre de 2023

**Distrito Especial de Ciencia Tecnología
e Innovación de Medellín**

Dirección
Secretaría de Innovación Digital

Coordinación
Unidad de Gestión Documental

www.medellin.gov.co

CONTENIDO

Pág.

DECRETO 1098 DE 2023 3

“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015 modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones.”3

DECRETO 1113 DE 2023 (DICIEMBRE 19)..... 208

“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte, se deroga el Decreto Municipal 2077 de 2015, modificado por el Decreto Municipal 2480 de 2019, que lo adoptaron y modificaron, y se dictan otras disposiciones”.208

DECRETO 1098 DE 2023

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

EL ALCALDE DE MEDELLÍN (E)

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 19 y el 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo reglamentado en los artículos 2.2.4.1.1. al 2.2.4.1.7.7 del Decreto 1077 de 2015 Único Nacional del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y los artículos 455 al 460 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, el Decreto Nacional 1609 de 2023 y,

CONSIDERANDO QUE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL MACROPROYECTO

CAPITULO 1 Generalidades y marco estratégico

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

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

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

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

Parágrafo. Hacen parte integral del macroproyecto los siguientes documentos:

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

Tabla 1. Mapas del macroproyecto

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

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

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

2.6.2 Listado de mapas para los planes parciales

Tabla 2. Mapas de los planes parciales

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_22_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_22_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_22_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_22_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_22_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_22_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_22_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_22_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_22_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_22_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_7 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_8	1:2.000
Z5_R_24_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_24_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_24_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z5_R_24_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_24_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_24_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_24_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_24_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_24_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_24_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_24_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_24_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_25_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_25_MRS_D_01_Topo_matriculas	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	02	Retiros	Z5_R_25_MRS_D_02_Retiros	1:2.000
Z5_R_25_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_25_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_25_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_25_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_25_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_25_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z5_R_25_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_25_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_25_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_26_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_26_MRS_D_01_Topo_matrículas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_26_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z5_R_26_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_26_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_26_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_26_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_26_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_26_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_26_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_26_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z5_R_27_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_27_MRS_D_01A_Topo_matrículas_P Z5_R_27_MRS_D_01B_Topo_matrículas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_27_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_27_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_27_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_27_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_27_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_27_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_27_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_27_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_27_MRS_F_08_UAU	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000
Z6_R_28_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_28_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_28_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_28_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_28_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_28_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_28_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_28_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_28_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_28_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_28_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z6_R_29_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_29_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_29_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_29_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_29_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_29_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_29_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_29_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_29_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_29_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_29_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_30_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_30_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_30_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_30_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_V	1:2.000

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

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_32_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z6_R_33_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_33_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_33_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_33_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_33_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_33_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_33_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_33_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_33_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_33_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_33_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_34_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_34_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_34_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_34_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_34_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_34_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_34_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_34_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_34_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_34_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_34_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_47_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_47_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_47_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z6_R_47_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_47_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_47_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_47_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_47_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_47_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_47_MRS_F_07_AME	1:2.000

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 3. Instrumentos de planificación del macroproyecto

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

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

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

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

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

Tabla 4. Objetivos y estrategias del macroproyecto

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

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES

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

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

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

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES
	<p>i. Dotar el área del Macroproyecto de espacio público y equipamientos de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.</p> <p>ii. Establecer actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.</p> <p>iii. Dotarse de infraestructura local, establecer áreas para la protección de la población nativa, generar programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.</p>	<p>i. Definición de un sistema público que articula los sistemas de escala de ciudad con los sistemas más locales, localizando espacios públicos de escala barrial.</p> <p>ii. Descripción de nuevas posibilidades de tipologías de vivienda adicionales a las consignadas en el POT con fin de generar nuevas oportunidades económicas y de vivienda para los residentes.</p> <p>iii. Definición de las mallas de los Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro para una equilibrada distribución de estos en función de los nuevos desarrollos y del territorio.</p>
Objetivo 5	Mejorar la calidad ambiental, urbanística y de movilidad de la franja del río Medellín – Aburrá.	Realización de estudios complementarios y de detalle sobre el corredor del río y el área del Macroproyecto.
Estrategias	<p>i. Re-ordenar la movilidad, conformare nuevos espacios públicos y consolidar de una red ecológica.</p> <p>ii. Establecer el sistema de equipamientos complementarios al sistema público del corredor del río Medellín</p> <p>iii. Establecer lineamientos de intervenciones físico- espaciales a través del proyecto “Parques del Río Medellín”</p> <p>iv. Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río, regenerando las áreas deterioradas para nuevas actividades con mayor diversidad de usos y promoviendo una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativo.</p>	<p>i. Reconfiguración de las secciones viales o se redistribuyen según las posibilidades de transformación en función de los nuevos desarrollos, de la disposición de los sistemas de transporte público y de las características espaciales requeridas para una vida de primer piso y el favorecimiento de los modos de transporte no motorizados.</p> <p>ii. Identificación de necesidades de complemento del sistema vial que soporte los nuevos desarrollos urbanísticos.</p> <p>iii. A través del API 62, Resolución municipal 335 de 2014 se establecen los sistemas de equipamientos complementarios al río y los lineamientos para las intervenciones físico-espaciales, el Macroproyecto retoma dichas condicionantes.</p> <p>iv. Se potencian los suelos de renovación urbana de la ciudad siendo los más importantes, los suelos con frentes de agua sobre Parques del Río Medellín, en los cuales se promueve una alta mixtura, priorizando siempre en el corredor del río la localización de nuevas viviendas.</p>
Objetivo 6	Convertir la franja del río en la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.	Desarrollo del principio de responsable mezcla de usos sumado a la promoción de la localización de nueva vivienda sobre el corredor del río que se soporta en el sistema público del Macroproyecto.
Estrategias	<p>i. Promover la construcción del proyecto “Parques del Río Medellín” como detonante del desarrollo</p> <p>ii. Incorporar nuevos equipamientos dotacionales de escala urbana y regional</p> <p>iii. Establecer acciones integrales para la responsable mezcla de usos, promoviendo la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normativas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo.</p>	<p>i. Definición de Parques del Río como el principal proyecto detonante de la transformación del Macroproyecto.</p> <p>ii. Identificación de nuevos equipamientos localizados sobre el corredor del río, particularmente en los puntos de articulación entre <i>Parques del Río</i> y los sistemas públicos de los Macroproyectos.</p> <p>iii. Estructuración de un sistema público que promueve la responsable mezcla de usos y que ayuda a la transición de los usos de las zonas industriales que tienen un mayor impacto en relación al nuevo uso que aparece que es la vivienda.</p>

	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	ACCIONES
	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN	
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN	Objetivo 1	Promover acciones para consolidar una apuesta institucional de Medellín para facilitar los procesos de reposición, ampliación e innovación de las redes de infraestructura para garantizar la cobertura de servicios públicos.
	Estrategias	<p>i. Realizar un plan de proyección de redes, acordes a los desarrollos previstos en cada Macroproyecto.</p> <p>ii. Realizar gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión.</p> <p>iii. Establecer posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes</p>
	Objetivo 2	Promover la inversión mixta (público-privada) y la aplicación de políticas de suelo en la generación de infraestructura, espacio público, equipamientos y localización de usos asociados a la innovación y productividad, que puedan convertirse en proyectos inductores de la transformación de la zona
	Estrategias	<p>i. Formular operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas.</p> <p>ii. Establecer mecanismos de administración de las comunidades.</p> <p>Detallar la aplicación de los instrumentos de gestión al interior del Macroproyecto.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las directrices del modelo de ocupación del territorio serán:

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

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

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

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

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

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

Tabla 5. Ejes trasversales y longitudinales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 6. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

CAPITULO 2 Sistema Físico Espacial

Sección 1 Elementos Transversales del Sistema Físico Espacial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.1 Clasificación del espacio público

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

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

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

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

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

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

21.2 Estrategias para la generación de espacio público

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 3 Sistema de ocupación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39.1. Componente poblacional

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

39.2. Componente urbanístico y de arquitectura del conjunto

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

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

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

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

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

41.1 Alternativa 1: al interior del Macroproyecto

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

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

41.2 Alternativa 2: por fuera del Macroproyecto

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

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

41.3 Alternativa 3: mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

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

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

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

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

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

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

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

42.1 Disposiciones comunes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

49.1 Actividades establecidas: Son aquellas que podrán permanecer en el Macroproyecto, siempre y cuando, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

49.1.1 Actividades preexistentes en el área de planificación, acordes con las disposiciones de Usos del Suelo del Acuerdo 48 de 2014 ó;

49.1.2 Aquellas actividades industriales preexistentes a la entrada en vigor del Acuerdo 48 de 2014, a las cuales se les reconoce el derecho de permanencia, en aplicación del artículo 236 y el literal f) del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando, un acto administrativo particular y concreto haya otorgado un derecho en los términos del inciso 2° del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021.

49.1.3 También se consideran como actividades establecidas aquellos usos considerados prohibidos por el Acuerdo 48 de 2014, pero que pueden permanecer excepcionalmente en el sitio donde se encuentren asentados, siempre y cuando, cumplan con las disposiciones del artículo 260 del Decreto Municipal 471 de 2018.

49.2 Actividades Nuevas: Son las actividades que generará el desarrollo al interior del presente Macroproyecto, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

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

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

50.1 Las actividades establecidas deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental respectivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.

50.2 Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas será posible siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.

50.3 Ningún nuevo uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades establecidas. En consecuencia, quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.

50.4 Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos, cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

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

CAPÍTULO 3

Normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

60.2.1 AME conformadas por estaciones de servicio de combustible.

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

60.2.2 AME edificaciones consolidadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los enlaces deberán cumplir con los siguientes parámetros:

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

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

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

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

67.1 Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones, siempre y cuando se respete el zócalo urbano y no estén adosados a las fachadas.

67.2 Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación.

67.3 El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad donde haya espacio público y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía, a menos que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso, accederá por esta, independientemente, de que cuente con espacio público o no.

67.4 Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos tendrán que cumplir con las condiciones de zócalo establecidas en el presente decreto.

TITULO II

SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DEL TERCER NIVEL

CAPITULO 1

Disposiciones comunes a los instrumentos del subsistema

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

Tabla 9. Instrumentos de planificación complementaria del macroproyecto Rio Sur

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 2

Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto

Sección 1.

Distribución del área de planificación de los planes parciales

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

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

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

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

72.1 Tipología 1: AMEs definidas por Preexistencia Normativa

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

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

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

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

72.2 Tipología 2 AMEs definidas por su nivel de Consolidación

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

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

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

Tabla 10. Normativa aplicable a las AME

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

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

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

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

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

Artículo 74. Unidades de actuación urbanística -UAU- y criterios para el proyecto de delimitación. En desarrollo de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el presente Decreto en la subsección correspondiente a cada plan parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a los propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

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

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

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

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

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

Sección 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 85.6.1 Opción 1: Si la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 97.4) es mayor a la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 97.5), la obligación total de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación del proyecto calculada en el numeral 85.4.
- 85.6.2 Opción 2: Si la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 85.4) es menor a la obligación Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 97.5) la obligación total de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación mínima calculada en el numeral 85.5.
- 85.7 Finalmente, al valor total de obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico obtenido en el numeral 85.6, se le descontarán los siguientes valores para poder determinar el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²):
- 85.7.1 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²) a cumplirse al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.
- 85.7.2 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²) a cumplirse en áreas receptoras de obligaciones.
- 85.7.3 El número de metros cuadrados resultante de la operación determinará las cargas variables de la Unidad de Actuación. Una vez determinado dicho valor, se establece que se deberán cumplir en su totalidad, esta y las demás cargas establecidas para cada Plan Parcial en los artículos Cargas por Unidad de Actuación Urbanística.

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

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

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

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

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

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

Tabla 13. Factores para la convertibilidad de usos

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

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

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

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

88.1 De vivienda a otros usos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 3

Planes parciales del macroproyecto Rio Sur

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

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

Sección 1.

Plan Parcial de Renovación Z5_R_22. Barrio Colombia.

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

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

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

93.2 Objetivos específicos:

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

93.2.1.1 Estrategias:

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

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

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

93.2.2.1 Estrategias:

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

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

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

93.2.3.1 Estrategias:

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

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

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

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

93.2.4.1 Estrategias:

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

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

94.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

94.1.1 Desde lo Público.

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

94.1.2 Desde lo privado.

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

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

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

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

Tabla 14. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

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

Tabla 15. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 16. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

Tabla 17. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 19. Factores para determinar cargas variables

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

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

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

Tabla 20. Obligación mínima para determinar cargas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 2.

Plan parcial de renovación urbana – polígono Z5_R_24 Villa Carlota.

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

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

103.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

103.2 Desde lo público.

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

103.3 Desde lo privado.

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

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

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

104.1 Objetivos específicos.

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

104.2.1 Estrategias:

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

104.2.1.2 Localización sobre los corredores principales la mayor mixtura de usos

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

104.3.1 Estrategias:

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

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

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

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

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

Tabla 23. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 24. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 25. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

Tabla 26. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	805,38	823,58	670,11	60,56	3131,58
2	815,78	672,48	2712,04	94,84	694,84
3	626,18	743,94	2149,90	0,00	688,56
4	939,24	294,85	2277,53	0,00	426,77
5	698,54	1833,03	2522,79	0,00	3273,82
6	265,94	1015,58	868,10	176,59	4383,41
7	406,08	871,49	870,43	0,00	4192,05
8	1186,44	1911,47	2094,68	0,00	2659,47
9	290,35	1704,55	5591,47	427,65	4502,93
10	431,74	1369,69	2006,06	0,00	1421,05
TOTAL	6.465,67	11.240,66	21.763,11	759,64	25.374,48

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

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

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

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	22	984,13	14	821,16	8.035,96	123	159
2	21	929,87	13	775,89	7.592,92	116	150
3	22	981,95	14	819,35	8.018,20	123	158
4	23	1.023,52	14	854,04	8.357,68	128	165
5	50	2.245,79	31	1.873,90	18.338,18	281	362
6	49	2.201,85	31	1.837,24	17.979,40	276	355
7	40	1.804,39	25	1.505,60	14.733,92	226	291
8	47	2.108,60	29	1.759,43	17.217,94	264	340
9	49	2.191,93	30	1.828,97	17.898,43	274	354
10	30	1.365,39	19	1.139,29	11.149,18	171	220
TOTAL	352	15.837,41	220	13.214,87	129.321,81	1.982	2.554

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

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

Tabla 28. Factores para determinar cargas variables

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

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

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

Tabla 29. Obligación mínima para determinar cargas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 3.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_25 Manila.

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

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

113.1 Componentes del modelo de ocupación

113.1.1 Desde lo Público.

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

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

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

113.1.2 Desde lo Privado.

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

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

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

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

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

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

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

114.2 Objetivos específicos.

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

114.2.1.1 Estrategias:

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

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

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

114.2.2.1 Estrategias:

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

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

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

114.2.3.1 Estrategias:

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

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

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

114.2.4.1 Estrategias:

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

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

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

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

Tabla 32. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 33. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 34. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

Tabla 35. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 37. Factores para determinar cargas variables

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

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

Tabla 38. Obligación mínima para determinar cargas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 4.

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

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

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

123.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

123.2 Desde lo Público.

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

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

123.3 Desde lo Privado.

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

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

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

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

124.2 Objetivos específicos.

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

124.2.1.1 Estrategias:

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

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

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

124.2.2.1 Estrategias:

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

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

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

124.2.3.1 Estrategias:

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

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

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

124.2.4.1 Estrategias:

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

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

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

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

Tabla 41. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 42. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 43. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

Tabla 44. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 46. Factores para determinar cargas variables

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

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

Tabla 47. Obligación mínima para determinar cargas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 5.

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

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

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

133.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

133.1.1 Desde lo Público.

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

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

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

133.1.2 Desde lo Privado.

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

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

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

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

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

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

134.2 Objetivos específicos.

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

134.2.1.1 Estrategias:

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

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

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

134.2.2.1 Estrategias:

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

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

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

134.2.3.1 Estrategias:

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

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

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

134.2.4.1 Estrategias:

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

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

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

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

Tabla 50. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

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

Tabla 51. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

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

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

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

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

Tabla 52. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

Tabla 53. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 55. Factores para determinar cargas variables

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

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

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

Tabla 56. Obligación mínima para determinar cargas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 6.

Plan parcial de renovación urbana – polígono Z6_R_28 Cristo Rey

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

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

143.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

143.2 Desde lo Público.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

143.3 Desde lo Privado.

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

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

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

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

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

144.2 Objetivos específicos.

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

144.2.1.1 Estrategia:

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

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

144.2.2.1 Estrategias:

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

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

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

144.2.3.1 Estrategias:

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

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

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

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

144.2.4.1 Estrategias:

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

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

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

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

Tabla 59. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 60. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

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

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

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

Tabla 61. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	17.162,52	2,28	39.062,27	71%	29%	27.926,90	11.135,37
2	11.679,35	3,74	43.685,45	71%	29%	31.232,17	12.453,28
3	13.890,17	3,91	54.322,95	71%	29%	38.837,27	15.485,68
4	2.841,83	1,39	3.942,44	42%	58%	1.645,72	2.296,71
5	5.060,92	2,47	12.495,34	42%	58%	5.216,03	7.279,31
6	7.441,06	1,39	10.318,33	42%	58%	4.307,26	6.011,06
7	4.117,22	1,39	5.714,92	42%	58%	2.385,62	3.329,29
8	4.145,43	1,39	5.752,37	42%	58%	2.401,26	3.351,11
9	3.836,61	1,39	5.322,50	42%	58%	2.221,81	3.100,68
10	5.406,19	2,16	11.666,61	42%	58%	4.870,09	6.796,52
11	7.923,33	1,39	10.991,97	42%	58%	4.588,47	6.403,50
12	10.414,80	3,05	31.713,87	42%	58%	13.238,58	18.475,29
13	5.959,24	2,16	12.857,59	42%	58%	5.367,25	7.490,34
14	22.013,69	3,07	67.641,31	42%	58%	28.236,07	39.405,24
15	8.585,31	2,16	18.527,32	42%	58%	7.734,01	10.793,31
16	9.244,72	2,13	19.663,69	71%	29%	14.058,22	5.605,47
17	10.820,14	2,18	23.613,02	42%	58%	9.856,98	13.756,04
18	18.721,16	3,25	60.871,08	71%	29%	43.518,74	17.352,34
19	23.848,18	2,13	50.725,82	71%	29%	36.265,56	14.460,26
20	10.628,43	2,44	25.920,29	71%	29%	18.531,27	7.389,02
21	18.187,13	1,93	35.037,00	42%	58%	14.625,78	20.411,21
22	5.492,94	4,73	25.965,51	71%	29%	18.563,60	7.401,91
23	14.361,71	2,13	30.547,86	71%	29%	21.839,67	8.708,19
24	6.661,32	3,18	21.214,36	71%	29%	15.166,85	6.047,52
25	13.459,60	2,13	28.627,40	71%	29%	20.466,67	8.160,73
26	1.729,01	3,25	5.622,92	71%	29%	3.992,64	1.630,28
TOTAL	263.632,01		661.824,15			397.094,49	264.729,66

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

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

Tabla 62. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (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 encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2903,48	668,94	2279,94	0,00	2375,33
2	1957,78	0,00	3904,27	41,06	2832,94
3	2656,22	1006,52	4109,77	878,44	3748,34
4	50,79	654,90	0,00	0,00	857,69
5	95,74	769,35	1012,22	619,60	1936,29
6	400,12	1072,41	709,47	59,15	1305,44

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
7	163,12	1129,71	0,00	0,00	1078,92
8	259,95	878,66	0,00	0,00	1030,60
9	488,39	596,84	0,00	0,00	689,40
10	161,19	942,93	667,53	21,48	1975,17
11	944,18	1040,55	765,07	277,56	735,17
12	1347,73	1213,86	3600,53	0,00	2489,30
13	10,00	1021,80	709,00	31,55	2427,88
14	4464,88	1076,19	6887,62	1269,43	4493,49
15	17,78	742,52	620,77	1130,35	4120,14
16	260,23	241,96	700,69	1858,63	3281,41
17	2029,28	1930,96	1064,07	86,68	2085,29
18	4259,22	353,71	4175,00	0,00	3304,39
19	1907,80	1539,65	4618,86	125,45	3589,38
20	887,97	1300,61	1012,07	3373,60	3211,28
21	1178,03	4303,17	2685,60	0,20	3967,66
22	95,15	1641,29	3457,00	61,23	1364,35
23	944,45	1364,07	2112,77	32,31	3030,38
24	40,30	1710,09	2932,62	230,14	1017,70
25	1083,42	1366,38	2221,58	1508,43	2298,78
26	16,07	1574,72	646,64	207,30	107,28
TOTAL	28.623,27	30.141,79	50.893,09	11.812,59	59.354,00

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 64. Factores para determinar cargas variables

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

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

Tabla 65. Obligación mínima para determinar cargas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 7

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

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

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

153.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

153.1.1 Desde lo Público.

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

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

153.1.2 Desde lo Privado.

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

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

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

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

154.2 Objetivos Específicos:

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

154.2.1.1 Estrategias:

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

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

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

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

154.2.2.1 Estrategias:

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

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

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

154.2.3.1 Estrategias:

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

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

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

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

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

154.2.4.1 Estrategias:

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

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

Artículo 155. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 22 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

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

Tabla 68. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	6.933,86	0,00	0,00	0,00	1.009,78	5.924,08
2	8.927,46	0,00	0,00	0,00	0,00	8.927,46
3	11.109,91	0,00	0,00	0,00	0,00	11.109,91
4	14.166,56	0,00	0,00	0,00	373,16	13.793,40
5	23.897,38	0,00	0,00	0,00	6.600,87	17.296,51
6	4.310,91	0,00	0,00	0,00	1.120,96	3.189,95
7	8.311,98	0,00	0,00	0,00	1.910,77	6.401,21
8	20.116,81	0,00	0,00	0,00	5.950,77	14.166,04
9	6.943,29	0,00	0,00	0,00	918,19	6.025,10
10	13.884,64	4,19	0,00	0,00	2.010,16	11.870,29
11	10.172,44	0,00	0,00	0,00	555,26	9.617,18
12	13.101,32	0,00	0,00	0,00	627,15	12.474,17
13	12.245,92	0,00	0,00	0,00	2.551,89	9.694,03
14	7.750,75	0,00	0,00	0,00	576,57	7.174,18
15	9.534,66	0,00	0,00	0,00	333,58	9.201,08
16	12.183,02	0,00	0,00	0,00	571,78	11.611,24
17	5.782,07	0,00	0,00	0,00	250,35	5.531,72
18	24.693,08	0,00	0,00	0,00	1.135,09	23.557,99
19	9.855,41	0,00	0,00	0,00	373,73	9.481,68
20	10.335,66	0,00	0,00	0,00	314,85	10.020,81
21	8.656,84	0,00	0,00	0,00	1.211,43	7.445,41
22	8.631,09	0,00	0,00	0,00	1.546,53	7.084,56
AR_1	29.758,23	5.866,15	0,00	0,00	4.404,42	19.487,66
AR_2	35.277,11	22.856,06	0,00	0,00	2.485,04	9.936,01
AME 1	30.083,04	27.991,05	0,00	0,00	2.091,99	0,00
TOTAL	346.663,44	56.717,45	0,00	0,00	38.924,32	251.021,67

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

Artículo 156. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 69. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CÓDIGO_UAU_	CBML	TIPO
1	ARO_2	15070550002	Patrimonio
2	ARO_1	15070560115	Patrimonio
3	AME_1	15070550001	Equipamiento

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

Artículo 157. Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -ARO-. Para la concreción del sistema de espacio, se identifican dos áreas receptoras de obligaciones urbanísticas asociadas a los predios de las industrial Noel y Coltabaco que serán progresivamente incorporadas a partir del desarrollo de las unidades de actuación:

Tabla 70. Áreas receptoras de obligaciones urbanísticas del Plan Parcial

UAU- AR	CBML
AR_1	15070560115
AR_2	15070550002

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

Parágrafo 1. Teniendo en cuenta que los aprovechamientos urbanísticos del Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas -ARO- fueron repartidos a las unidades de actuación correspondientes a los predios de Noel y Coltabaco, estas entregarán jurídica y materialmente de forma progresiva, porciones del ARO respectiva de conformidad con el sistema de reparto establecido la presente Sección presente Decreto.

Parágrafo 2. La entidad gestora designada para el desarrollo de las unidades de actuación definirá con el operador urbano y/o el Departamento Administrativo de Planeación, la estrategia y condiciones para la cesión progresiva del ARO que incluirá su adecuación.

Parágrafo 3. En el marco de la aprobación del diseño de las áreas objeto de cesión, el Departamento Administrativo de Planeación estudiará las alternativas de accesibilidad vehicular a las edificaciones existentes a conservar para la actividad industrial, de acuerdo a las propuestas presentadas por el desarrollador con el fin de permitir las modificaciones tendientes a albergar soluciones de estacionamientos a su interior.

Artículo 158. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 71. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.924,08	3,26	19.332,76	43,9%	56,1%	8.492,37	10.840,39
2	8.927,46	3,26	29.074,71	73,5%	26,5%	21.369,91	7.704,80
3	11.109,91	3,26	36.182,51	73,2%	26,8%	26.485,60	9.696,91
4	13.793,40	3,14	43.270,25	75,7%	24,3%	32.770,13	10.500,12
5	17.296,51	3,47	59.959,85	43,1%	56,9%	25.829,92	34.129,93
6	3.189,95	4,39	14.001,40	66,6%	33,4%	9.324,54	4.676,87
7	6.401,21	3,80	24.331,84	73,5%	26,5%	17.883,90	6.447,94
8	14.166,04	2,98	42.260,44	43,1%	56,9%	18.201,10	24.059,34
9	6.025,10	2,98	17.974,17	71,8%	28,2%	12.898,46	5.075,71
10	11.870,29	2,84	33.690,32	72,0%	28,0%	24.248,65	9.441,66
11	9.617,18	2,98	28.690,15	72,0%	28,0%	20.649,78	8.040,38
12	12.474,17	2,82	35.118,75	72,0%	28,0%	25.276,77	9.841,98

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
13	9.694,03	2,51	24.333,30	42,9%	57,1%	10.427,27	13.906,03
14	7.174,18	2,52	18.088,97	52,8%	47,2%	9.553,43	8.535,53
15	9.201,08	2,51	23.135,15	52,8%	47,2%	12.218,51	10.916,65
16	11.611,24	2,51	29.194,44	52,8%	47,2%	15.418,63	13.775,81
17	5.531,72	2,51	13.908,62	52,8%	47,2%	7.345,64	6.562,98
18	23.557,99	2,51	59.232,62	71,7%	28,3%	42.462,39	16.770,23
19	9.481,68	2,51	23.840,04	52,8%	47,2%	12.590,78	11.249,26
20	10.020,81	2,51	25.195,60	52,8%	47,2%	13.306,70	11.888,90
21	7.445,41	2,51	18.724,39	42,9%	57,1%	8.023,75	10.700,64
22	7.084,56	2,51	17.809,87	42,9%	57,1%	7.631,86	10.178,01
AR_1	19.487,66	0,00	0,00	59,0%	41,0%	0,00	0,00
AR_2	9.936,01	0,00	0,00	59,0%	41,0%	0,00	0,00
AME 1	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,00
TOTAL	251.021,67		637.350,16			382.410,10	254.940,06

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

Artículo 159. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. Atendiendo a los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 72. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	1.442,00	158,21	921,85	209,81	1.045,13
2	1.664,26	0,00	1.772,61	0,00	877,87
3	2.175,30	0,00	2.103,89	0,00	1.079,82
4	2.069,83	86,83	970,39	14,90	3.490,48
5	1.619,92	1.823,57	5.500,98	231,03	3.796,65
6	591,45	523,13	1.022,33	0,00	460,12
7	987,32	922,86	1.894,58	0,00	546,06
8	1.756,14	1.676,04	2.003,19	87,84	4.779,86
9	1.115,77	655,97	1.065,37	163,75	663,91
10	1.727,68	1.688,11	956,38	164,14	2.721,05
11	1.769,79	124,54	1.193,83	0,00	1.866,99
12	2.431,48	130,73	1.119,73	0,00	2.333,49
13	3.252,85	415,38	613,60	0,00	2.662,93
14	1.981,98	256,60	0,00	0,00	2.732,84
15	3.987,22	132,13	818,84	0,00	767,93
16	3.654,19	221,05	201,23	0,00	3.651,58
17	904,27	116,50	11,24	0,00	2.919,55
18	7.496,65	524,04	2.277,97	0,00	3.260,08
19	2.492,35	115,03	1.214,62	0,00	2.504,02
20	1.027,15	121,97	0,00	0,00	6.131,49
21	1.331,23	0,00	1.060,63	0,00	3.025,52
22	929,28	156,29	703,36	20,82	3.605,30
TOTAL	46.408,11	9.848,98	27.426,62	892,29	54.922,69
AR_1	923,33	1.802,26	18.564,33	207,67	0,00
AR_2	4.679,45	363,50	5.256,56	1.467,26	0,00
TOTAL	5.602,78	2.165,76	23.820,89	1.674,93	0,00

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

Artículo 160. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 73. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	19	849,24	12	708,61	6.934,52	106	137
2	47	2.136,99	30	1.783,12	17.449,80	267	345
3	59	2.648,56	37	2.209,98	21.627,06	331	427
4	73	3.277,01	46	2.734,37	26.758,75	410	529
5	57	2.582,99	36	2.155,27	21.091,66	323	417
6	21	932,45	13	778,05	7.614,04	117	150
7	40	1.788,39	25	1.492,25	14.603,26	224	288
8	40	1.820,11	25	1.518,72	14.862,28	228	294
9	29	1.289,85	18	1.076,26	10.532,35	161	208
10	54	2.424,87	34	2.023,33	19.800,46	304	391
11	46	2.064,98	29	1.723,04	16.861,76	258	333
12	56	2.527,68	35	2.109,12	20.639,97	316	408
13	23	1.042,73	15	870,06	8.514,48	131	168
14	21	955,34	13	797,15	7.800,94	120	154
15	27	1.221,85	17	1.019,52	9.977,13	153	197
16	34	1.541,86	21	1.286,54	12.590,23	193	249
17	16	734,56	10	612,93	5.998,15	92	118
18	94	4.246,24	59	3.543,10	34.673,05	531	685
19	28	1.259,08	18	1.050,59	10.281,12	158	203
20	30	1.330,67	19	1.110,32	10.865,71	167	215
21	18	802,37	11	669,51	6.551,87	100	129
22	17	763,19	11	636,81	6.231,86	96	123
AR_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AR_2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	850	38.241,01	532	31.908,63	312.260,46	4.786	6.168

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

Artículo 161. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

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

Tabla 74. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	6,10	7,00
2	3,51	7,00
3	3,45	7,00
4	3,70	7,00
5	8,35	7,00
6	4,21	7,00
7	3,71	7,00
8	6,38	7,00
9	2,61	7,00
10	2,92	7,00
11	2,85	7,00
12	2,66	7,00
13	3,83	7,00
14	3,87	7,00
15	1,17	7,00
16	3,24	7,00
17	5,83	7,00
18	1,78	7,00

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
19	4,03	7,00
20	6,90	7,00
21	7,20	7,00
22	8,16	7,00

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

Tabla 75. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse en ARO (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	921,85	1.784,16	0,00	2706,01
2	1772,61	2.220,93	0,00	3993,54
3	2103,89	2.769,71	0,00	4873,60
4	970,39	3.282,56	0,00	4252,95
5	5500,98	5.551,08	0,00	11052,06
6	1022,33	1.109,50	0,00	2131,83
7	1894,58	1.846,39	0,00	3740,97
8	2003,19	1.603,82	586,43	4193,43
9	1065,37	566,47	0,00	1631,84
10	956,38	1.069,36	347,66	2373,40
11	1193,83	905,24	0,00	2099,07
12	1119,73	1.111,68	51,04	2282,45
13	613,60	0,00	1024,67	1638,27
14	0,00	0,00	1366,42	1366,42
15	818,84	0,00	0,00	818,84
16	201,23	0,00	1725,17	1926,40
17	11,24	0,00	1454,16	1465,40
18	2277,97	0,00	491,06	2769,03
19	1214,62	0,00	644,70	1859,32
20	0,00	0,00	3065,74	3065,74
21	1060,63	0,00	982,44	2043,07
22	703,36	0,00	1450,97	2154,33
TOTAL	27.426,62	23.820,89	13.190,46	64.437,97

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

Artículo 162. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 76. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.692,54	0,58	1.570,65
2	12.647,50	0,58	7.377,71
3	15.630,85	0,58	9.117,99
4	19.789,05	0,58	11.543,61
5	7.841,97	0,58	4.574,48
6	5.124,12	0,58	2.989,07
7	10.584,35	0,58	6.174,20
8	5.522,97	0,58	3.221,73
9	7.506,21	0,58	4.378,62
10	14.141,56	0,58	8.249,24
11	12.042,73	0,58	7.024,93
12	14.741,14	0,58	8.599,00

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
13	3.127,28	0,58	1.824,25
14	4.126,74	0,58	2.407,27
15	5.277,96	0,58	3.078,81
16	6.660,30	0,58	3.885,18
17	3.173,06	0,58	1.850,95
18	24.692,60	0,58	14.404,02
19	5.438,77	0,58	3.172,62
20	5.748,02	0,58	3.353,01
21	2.406,43	0,58	1.403,75
22	2.288,90	0,58	1.335,19

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

Tabla 77. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	3.107,29	1,00	3.107,29
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	10.145,99	1,00	10.145,99
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	7.155,16	1,00	7.155,16
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	4.172,71	1,00	4.172,71
14	1.299,95	1,00	1.299,95
15	1.662,59	1,00	1.662,59
16	2.098,03	1,00	2.098,03
17	999,53	1,00	999,53
18	0,00	1,00	0,00
19	1.713,24	1,00	1.713,24
20	1.810,66	1,00	1.810,66
21	3.210,89	1,00	3.210,89
22	3.054,06	1,00	3.054,06

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

Sección 8.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_30 Campo Amor.

Artículo 163. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 539,809.13 m2 y un área neta de 393,504.62 m2 y está conformada por 742 predios que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML 184 y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 164. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representan en el Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

164.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

164.1.1 Desde lo Público.

- 164.1.1.1 La estructura del espacio público para este polígono aprovechará las grandes manzanas asociada al uso industrial, generando nuevas tramas en el área comprendida entre las calles 9 y 14 entre las carreras 52 Avenida Guayabal y 65, mejorando las vías que articulan los predios industriales.
- 164.1.1.2 Entre las calles 9 y 14, entre las carreras 52 Avenida Guayabal y la Autopista Sur, la estructura urbana que tendrá como ejes principales el sistema de T4 y T5 Entre Orillas.
- 164.1.1.3 El espacio público que se dispondrá desde el sistema general estará distribuido como parques lineales sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal, la Calle 10 y la Calle 14.
- 164.1.1.4 El modelo dará continuidad al parque lineal sobre los ejes T4 y T5 Entre Orillas como ejes longitudinales de gran jerarquía dentro del modelo de ocupación del macroproyecto. Sobre el eje T5 se dispondrá un gran parque en cuyos bordes, desde la ocupación privada, podrán localizarse edificios icónicos con mayores aprovechamientos y por lo tanto mayores alturas.
- 164.1.1.5 El espacio público asociado al sistema local se configurará desde el modelo de ocupación como un sistema de parques de barrio dispuestos dentro de las diferentes UAU. Como estrategia general de este macroproyecto se dispondrá de espacio público de transición entre el tratamiento de renovación y de consolidación, localizando parques en el borde sobre la Calle 9 en correspondencia con el polígono Z6_CN1_29 y sobre la Calle 14 en correspondencia del polígono Z6_CN2_32.

164.1.2 Desde lo Privado.

- 164.1.2.1 La estructura del espacio privado parte de la identificación de once (11) AME, todas en la categoría de edificaciones consolidadas, para dar lugar a delimitar cincuenta (50) unidades de actuación urbanística dispuestas en tres núcleos con mayor presencia de uso de vivienda, más alejados de los ejes principales y que compensarán los usos diferentes a la vivienda dispuestos sobre estos con el uso residencial. Estos serán:
 - 164.1.2.1.1 En el interior del polígono en correspondencia del núcleo que conforman las calles 14 y 12 y las carreras 52 A y 59 se disponen 7 UAU en las que el uso de vivienda está presente en mayor porcentaje llegando a un promedio del 76% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.
 - 164.1.2.1.2 En el interior del polígono en el sector próximo a el eje T4 Entre Orillas y la Autopista Sur se disponen 7 UAU en las que el uso de vivienda está presente en mayor porcentaje llegando a un promedio del 76% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.
 - 164.1.2.1.3 En el borde con el polígono Z6_CN1_29 se disponen 3 UAU en las que el uso de vivienda está presente en mayor porcentaje llegando a un promedio del 76% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

164.1.2.2 Las demás unidades de actuación urbanística tendrán un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 46%.

Artículo 165. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

165.1 Objetivo General. Conformar un nuevo frente urbano sobre el río a partir de una nueva estructura urbana conformada por nuevas vías, un sistema de espacio público lineal y equipamientos, complementado con espacios públicos de carácter local a partir de las preexistencias.

165.2 Objetivos Específicos:

165.2.1 Social. Construir las instancias de participación social y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación establecido en el presente plan parcial, con miras a viabilizar la protección a moradores en un marco de desarrollo sostenible.

165.2.1.1 Estrategias:

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

165.2.1.1.2 Aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

165.2.2 Económico. Reconocer las vocaciones del sector, al tiempo en que se valide la posibilidad de desarrollo partiendo de los procesos de tecnificación de ciertas empresas y la liberación progresiva de suelos con potencial constructivo, con el fin de consolidar el modelo de ciudad compacta y el crecimiento hacia adentro propuesto por el actual Plan de Ordenamiento Territorial.

165.2.2.1 Estrategias:

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

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

165.2.3 Urbano. Configurar una nueva estructura urbana, dotada por nuevas vías, espacios públicos equipamientos, que se estructura a partir del nuevo eje denominado "Entre Orillas", como soporte a la instalación de nuevos usos.

165.2.3.1 Estrategias:

165.2.3.1.1 Dotar de nuevas vías el polígono de tal forma que garantice la continuidad, permeabilidad y accesibilidad de las grandes manzanas industriales en función de los nuevos desarrollos.

165.2.3.1.2 Establecer nuevos espacios públicos lineales, y otros de tipo local como espacios de recreación para los nuevos habitantes.

165.2.3.1.3 Localizar sobre los ejes principales las mayores mixturas de usos como estrategia para dinamizar la transformación de sector.

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

165.2.4.1 Estrategias:

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

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

165.2.4.1.3 Establecer criterios de manejo ambiental para las viales definidas para el polígono.

Artículo 166. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 50 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

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

Tabla 78. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	14.097,17	707,17	435,01	538,82	7.115,99	5.300,18
2	6.625,29	1.143,48	0,00	0,00	729,26	4.752,55
3	9.638,14	1.510,77	0,00	0,00	1.240,62	6.886,75
4	26.063,07	0,00	0,00	0,00	3.130,13	22.932,94
5	23.827,36	0,00	0,00	0,00	4.307,75	19.519,61
6	15.149,94	0,00	0,00	0,00	7.158,24	7.991,70
7	9.280,94	0,00	0,00	0,00	3.404,33	5.876,61
8	8.886,99	0,00	0,00	0,00	3.809,29	5.077,70
9	6.655,39	0,00	0,00	0,00	1.371,07	5.284,32
10	7.429,05	0,00	0,00	0,00	1.129,24	6.299,81
11	8.077,98	0,00	0,00	0,00	728,23	7.349,75
12	8.125,40	669,98	0,00	0,00	1.475,63	5.979,79
13	11.459,21	0,00	0,00	0,00	5.780,73	5.678,48
14	15.691,09	0,00	0,00	0,00	4.511,87	11.179,22
15	14.393,56	0,00	0,00	0,00	1.801,36	12.592,20
16	15.472,86	0,00	182,29	0,00	3.534,87	11.755,70
17	6.862,16	0,00	0,00	0,00	1.829,72	5.032,44
18	5.803,34	0,00	0,00	0,00	1.303,48	4.499,86
19	6.193,10	0,00	0,00	0,00	943,29	5.249,81
20	6.084,43	2.749,92	0,00	0,00	1.334,60	1.999,91
21	6.623,49	0,00	0,00	0,00	2.487,54	4.135,95
22	19.716,16	0,00	0,00	0,00	6.010,42	13.705,74
23	16.543,33	0,00	0,00	0,00	1.623,45	14.919,88

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
24	20.305,51	9.009,03	122,89	0,00	2.756,10	8.417,49
25	8.453,35	0,00	0,00	0,00	2.099,04	6.354,31
26	11.366,71	0,00	0,00	0,00	1.613,25	9.753,46
27	6.763,11	1.640,06	0,00	0,00	1.236,63	3.886,42
28	9.069,42	0,00	0,00	0,00	1.467,83	7.601,59
29	9.062,52	0,00	0,00	0,00	4.653,82	4.408,70
30	8.878,49	0,00	3,74	97,19	4.177,17	4.600,39
31	8.574,40	0,00	0,00	637,88	2.479,84	5.456,68
32	10.293,69	0,00	0,00	0,00	1.690,04	8.603,65
33	9.588,86	0,00	0,00	0,00	2.667,89	6.920,97
34	9.813,02	189,80	0,00	0,00	2.423,64	7.199,58
35	9.123,65	642,41	0,00	0,00	2.270,51	6.210,73
36	7.215,25	389,26	0,00	0,00	3.695,72	3.130,27
37	3.638,65	0,00	0,00	0,00	1.542,94	2.095,71
38	12.373,82	0,00	0,00	0,00	5.278,06	7.095,76
39	8.110,24	0,00	0,00	0,00	1.394,98	6.715,26
40	5.829,56	0,00	0,00	0,00	878,24	4.951,32
41	12.066,72	0,00	0,00	0,00	2.233,29	9.833,43
42	15.868,56	0,00	0,00	0,00	1.701,91	14.166,65
43	15.880,44	0,00	0,00	0,00	1.655,33	14.225,11
44	7.208,22	0,00	0,00	0,00	1.144,06	6.064,16
45	11.727,13	0,00	0,19	0,00	2.516,10	9.210,84
46	6.776,09	0,00	0,00	0,00	1.189,91	5.586,18
47	8.795,28	0,00	10,44	0,00	2.136,97	6.647,87
48	3.453,11	0,00	0,00	0,00	0,00	3.453,11
49	4.659,24	0,00	0,00	0,00	287,91	4.371,33
50	26.214,64	0,00	0,00	0,00	3.671,89	22.542,75
TOTAL	539.809,13	18.651,88	754,56	1.273,89	125.624,18	393.504,62

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

Artículo 167. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 79. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15040020019	Edificación consolidada
2	2	15040020023	Edificación consolidada
3	3	15040020009	Edificación consolidada
4	12	15070510025	Edificación consolidada
5	20	15070510003	Edificación consolidada
5	20	15070510002	Edificación consolidada
6	27	15070500021	Edificación consolidada
7	24	15070640030	Edificación consolidada
7	24	15070640029	Edificación consolidada
7	24	15070640031	Edificación consolidada
8	36	15070470047	Edificación consolidada
8	36	15070470049	Edificación consolidada
9	35	15070470073	Edificación consolidada
10	34	15070470023	Edificación consolidada

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

Artículo 168. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 80. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.300,18	2,46	13.027,34	54%	46%	7.052,57	5.974,78
2	4.752,55	2,26	10.721,94	68%	32%	7.252,39	3.469,55
3	6.886,75	2,55	17.577,77	54%	46%	9.503,97	8.073,80
4	22.932,94	2,55	58.534,06	53%	47%	31.046,40	27.487,66
5	19.519,61	2,55	49.821,85	54%	46%	26.937,75	22.884,10
6	7.991,70	2,55	20.397,99	54%	46%	11.028,81	9.369,18
7	5.876,61	2,55	14.999,49	54%	46%	8.109,95	6.889,55
8	5.077,70	2,55	12.964,00	54%	46%	7.009,39	5.954,60
9	5.284,32	2,55	13.481,50	54%	46%	7.289,20	6.192,30
10	6.299,81	2,55	16.079,62	54%	46%	8.693,95	7.385,67
11	7.349,75	2,55	18.759,49	54%	46%	10.142,91	8.616,58
12	5.979,79	3,04	18.197,98	54%	46%	9.839,31	8.358,67
13	5.678,48	2,55	14.491,02	54%	46%	7.835,02	6.656,00
14	11.179,22	2,54	28.418,87	54%	46%	15.365,55	13.053,32
15	12.592,20	2,25	28.393,86	76%	24%	21.639,15	6.754,71
16	11.755,70	2,29	26.918,67	76%	24%	20.514,90	6.403,77
17	5.032,44	2,45	12.352,68	54%	46%	6.678,86	5.673,81
18	4.499,86	2,25	10.146,60	76%	24%	7.732,79	2.413,81
19	5.249,81	2,45	12.867,05	76%	24%	9.806,06	3.060,99
20	1.999,91	2,40	4.799,78	76%	24%	3.657,95	1.141,84
21	4.135,95	2,25	9.326,07	76%	24%	7.107,46	2.218,61
22	13.705,74	2,45	33.634,03	54%	46%	18.185,30	15.448,74
23	14.919,88	2,25	33.642,43	76%	24%	25.639,12	8.003,31
24	8.417,49	2,29	19.253,02	76%	24%	14.672,85	4.580,17
25	6.354,31	2,43	15.469,63	54%	46%	8.364,14	7.105,49
26	9.753,46	2,47	24.064,91	54%	46%	13.011,45	11.053,46
27	3.886,42	2,90	11.270,62	76%	24%	8.589,41	2.681,21
28	7.601,59	2,45	18.654,06	54%	46%	10.085,90	8.568,16
29	4.408,70	2,41	10.639,15	54%	46%	5.752,39	4.886,76
30	4.600,39	2,46	11.298,14	54%	46%	6.108,69	5.189,45
31	5.456,68	2,25	12.304,12	76%	24%	9.377,05	2.927,07
32	8.603,65	2,45	21.115,38	54%	46%	11.416,69	9.698,69
33	6.920,97	2,44	16.879,04	54%	46%	9.126,18	7.752,86
34	7.199,58	2,45	17.669,42	54%	46%	9.553,53	8.115,90
35	6.210,73	2,25	13.959,63	76%	24%	10.638,73	3.320,90
36	3.130,27	2,45	7.682,37	54%	46%	4.153,71	3.528,66
37	2.095,71	2,38	4.997,90	54%	46%	2.702,27	2.295,63
38	7.095,76	2,41	17.087,23	54%	46%	9.238,75	7.848,49
39	6.715,26	2,45	16.482,73	54%	46%	8.911,91	7.570,82
40	4.951,32	2,45	12.151,64	54%	46%	6.570,16	5.581,47
41	9.833,43	3,08	30.286,96	76%	24%	23.081,90	7.205,07
42	14.166,65	2,85	40.331,21	54%	46%	21.806,33	18.524,87
43	14.225,11	2,48	35.245,14	54%	46%	19.056,39	16.188,75
44	6.064,16	2,50	15.146,74	76%	24%	11.543,43	3.603,31
45	9.210,84	2,25	20.769,65	76%	24%	15.828,69	4.940,96
46	5.586,18	2,25	12.595,12	76%	24%	9.598,82	2.996,30
47	6.647,87	2,25	14.989,75	76%	24%	11.423,78	3.565,96
48	3.453,11	2,20	7.596,84	76%	24%	5.789,60	1.807,24
49	4.371,33	1,85	8.086,96	76%	24%	6.163,13	1.923,83
50	22.542,75	2,57	57.928,87	41%	59%	23.471,54	34.457,33
TOTAL	393.504,62		973.510,30			584.106,18	389.404,12

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

Artículo 169. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 81. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	715,89	1.813,80	1.188,63	240,63	868,82
2	1.526,07	293,32	0,00	0,00	628,39
3	2.568,27	0,00	817,10	0,00	640,04
4	4.449,45	479,01	5.972,50	0,00	3.913,14
5	4.041,35	1.187,01	4.358,86	0,00	3.465,40
6	761,61	1.467,66	2.032,78	0,00	2.026,25
7	737,25	259,53	1.468,47	23,93	1.512,71
8	696,67	187,75	1.123,66	9,56	1.394,04
9	998,89	547,83	813,48	0,39	1.377,59
10	1.618,65	242,41	1.346,60	0,00	821,16
11	2.758,38	0,00	1.295,48	0,00	220,09
12	2.062,77	330,03	1.749,80	0,00	391,26
13	97,58	851,26	1.605,01	284,62	1.871,94
14	855,26	738,38	2.358,99	75,66	3.924,23
15	976,40	517,49	2.184,25	158,48	2.911,18
16	1.512,99	894,75	2.866,96	320,16	1.071,90
17	745,96	621,41	541,13	0,00	1.656,31
18	0,37	800,60	0,00	0,00	2.130,95
19	892,94	519,08	1.620,86	0,00	20,38
20	456,77	766,20	293,23	0,00	21,04
21	742,07	539,66	644,99	39,93	399,38
22	785,57	592,34	2.360,70	29,02	5.456,92
23	1.029,23	337,19	2.029,22	176,83	4.267,46
24	1.518,34	1.205,15	1.217,42	207,23	930,86
25	1.494,74	732,41	719,83	0,00	1.333,09
26	1.564,47	520,37	2.289,83	1,49	1.985,34
27	699,76	650,16	1.473,60	5,57	15,79
28	1.637,96	112,04	1.341,58	0,00	1.530,36
29	204,32	566,31	1.082,68	100,85	1.325,87
30	526,43	239,82	1.131,87	3,04	1.137,26
31	163,22	543,35	865,60	105,49	1.587,13
32	2.439,00	322,03	673,58	0,00	1.819,35
33	1.074,74	759,41	2.464,74	6,21	420,33
34	1.516,71	173,57	1.757,56	0,00	968,60
35	752,23	1.175,77	0,00	0,00	1.960,33
36	323,58	399,97	754,10	0,00	769,30
37	363,71	157,62	395,13	0,00	433,40
38	620,96	561,72	1.354,04	8,48	2.260,02
39	733,83	253,56	610,19	0,00	2.812,50
40	583,74	124,06	518,86	0,00	1.964,46
41	3.698,21	435,54	2.123,19	0,85	10,32
42	1.842,81	124,96	3.957,62	0,00	4.397,55
43	2.207,04	731,73	5.518,25	78,98	765,48
44	668,23	592,49	1.016,00	34,82	1.441,25
45	1.003,41	1.247,95	0,00	0,00	3.198,27
46	0,83	575,46	881,96	7,14	1.838,68
47	53,31	903,44	0,00	0,00	3.156,50
48	1.102,13	0,00	335,73	0,00	12,50
49	1.444,15	54,68	0,00	0,00	25,32
50	3.617,33	334,32	9.485,42	0,00	2.436,10
TOTAL	62.885,58	27.484,60	80.641,48	1.919,36	81.526,49

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 170. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 82. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	16	705,26	10	588,47	5.758,84	88	114
2	16	725,24	10	605,15	5.922,00	91	117
3	21	950,40	13	793,02	7.760,56	119	153
4	69	3.104,64	43	2.590,54	25.351,22	389	501
5	60	2.693,77	37	2.247,71	21.996,26	337	434
6	25	1.102,88	15	920,25	9.005,68	138	178
7	18	810,99	11	676,70	6.622,25	102	131
8	16	700,94	10	584,87	5.723,58	88	113
9	16	728,92	10	608,22	5.952,06	91	118
10	19	869,39	12	725,43	7.099,12	109	140
11	23	1.014,29	14	846,33	8.282,28	127	164
12	22	983,93	14	821,00	8.034,38	123	159
13	17	783,50	11	653,76	6.397,76	98	126
14	34	1.536,56	21	1.282,11	12.546,88	192	248
15	48	2.163,91	30	1.805,59	17.669,64	271	349
16	46	2.051,49	29	1.711,78	16.751,63	257	331
17	15	667,89	9	557,29	5.453,69	84	108
18	17	773,28	11	645,23	6.314,28	97	125
19	22	980,61	14	818,23	8.007,23	123	158
20	8	365,79	5	305,22	2.986,93	46	59
21	16	710,75	10	593,05	5.803,66	89	115
22	40	1.818,53	25	1.517,40	14.849,37	228	293
23	57	2.563,91	36	2.139,35	20.935,85	321	414
24	33	1.467,29	20	1.224,32	11.981,25	184	237
25	19	836,41	12	697,91	6.829,82	105	135
26	29	1.301,15	18	1.085,69	10.624,62	163	210
27	19	858,94	12	716,71	7.013,76	108	139
28	22	1.008,59	14	841,58	8.235,74	126	163
29	13	575,24	8	479,98	4.697,17	72	93
30	14	610,87	8	509,71	4.988,11	76	99
31	21	937,70	13	782,43	7.656,91	117	151
32	25	1.141,67	16	952,62	9.322,40	143	184
33	20	912,62	13	761,50	7.452,07	114	147
34	21	955,35	13	797,15	7.801,02	120	154
35	24	1.063,87	15	887,70	8.687,15	133	172
36	9	415,37	6	346,59	3.391,75	52	67
37	6	270,23	4	225,48	2.206,56	34	44
38	21	923,87	13	770,89	7.543,99	116	149
39	20	891,19	12	743,62	7.277,10	112	144
40	15	657,02	9	548,22	5.364,93	82	106
41	51	2.308,19	32	1.925,97	18.847,73	289	372
42	48	2.180,63	30	1.819,54	17.806,16	273	352
43	42	1.905,64	27	1.590,08	15.560,67	239	307
44	26	1.154,34	16	963,19	9.425,90	144	186
45	35	1.582,87	22	1.320,76	12.925,06	198	255
46	21	959,88	13	800,93	7.838,01	120	155
47	25	1.142,38	16	953,21	9.328,20	143	184
48	13	578,96	8	483,09	4.727,55	72	93
49	14	616,31	9	514,26	5.032,56	77	99
50	52	2.347,15	33	1.958,49	19.165,90	294	379
TOTAL	1.298	58.410,62	812	48.738,32	476.957,24	7.311	9.421

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 171. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 83. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	4,03	7,00
2	0,92	7,00
3	1,63	7,00
4	4,44	7,00
5	4,00	7,00
6	5,34	7,00
7	5,34	7,00
8	5,19	7,00
9	4,18	7,00
10	3,29	7,00
11	1,56	7,00
12	2,74	7,00
13	6,66	7,00
14	6,05	7,00
15	3,70	7,00
16	2,95	7,00
17	4,67	7,00
18	4,39	7,00
19	2,52	7,00
20	1,11	7,00
21	2,17	7,00
22	6,42	7,00
23	3,87	7,00
24	2,16	7,00
25	3,22	7,00
26	4,66	7,00
27	2,62	7,00
28	3,90	7,00
29	6,22	7,00
30	5,40	7,00
31	4,15	7,00
32	2,75	7,00
33	4,44	7,00
34	3,91	7,00
35	2,81	7,00
36	5,32	7,00
37	4,28	7,00
38	5,74	7,00
39	5,62	7,00
40	5,52	7,00
41	1,22	7,00
42	5,61	7,00
43	4,68	7,00
44	3,31	7,00
45	3,12	7,00
46	4,53	7,00
47	4,41	7,00
48	0,66	7,00
49	0,02	1,00
50	7,02	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 84. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1188,63	0,00	1188,63
2	0,00	314,20	314,20
3	817,10	0,00	817,10
4	5972,50	0,00	5972,50
5	4358,86	0,00	4358,86
6	2032,78	0,00	2032,78
7	1468,47	22,12	1490,59

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
8	1123,66	135,19	1258,85
9	813,48	282,05	1095,53
10	1346,60	0,00	1346,60
11	1295,48	0,00	1295,48
12	1749,80	0,00	1749,80
13	1605,01	133,46	1738,47
14	2358,99	782,62	3141,61
15	2184,25	363,47	2547,72
16	2866,96	0,00	2866,96
17	541,13	557,59	1098,72
18	0,00	1065,47	1065,47
19	1620,86	0,00	1620,86
20	293,23	0,00	293,23
21	644,99	0,00	644,99
22	2360,70	1548,11	3908,81
23	2029,22	1119,12	3148,34
24	1217,42	0,00	1217,42
25	719,83	306,63	1026,46
26	2289,83	0,00	2289,83
27	1473,60	0,00	1473,60
28	1341,58	94,39	1435,97
29	1082,68	121,59	1204,27
30	1131,87	2,70	1134,57
31	865,60	360,76	1226,36
32	673,58	572,88	1246,46
33	2464,74	0,00	2464,74
34	1757,56	0,00	1757,56
35	0,00	980,17	980,17
36	754,10	7,60	761,70
37	395,13	19,13	414,26
38	1354,04	452,99	1807,03
39	610,19	1101,15	1711,34
40	518,86	722,80	1241,66
41	2123,19	0,00	2123,19
42	3957,62	219,97	4177,59
43	5518,25	0,00	5518,25
44	1016,00	212,62	1228,62
45	0,00	1599,14	1599,14
46	881,96	478,36	1360,32
47	0,00	1578,25	1578,25
48	335,73	0,00	335,73
49	0,00	12,66	12,66
50	9485,42	0,00	9485,42
TOTAL	80.641,48	15.167,19	95.808,67

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 172. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 85. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.144,36	0,58	1.834,21
2	4.035,81	0,58	2.354,22
3	4.230,64	0,58	2.467,87
4	13.486,18	0,58	7.866,94
5	11.991,19	0,58	6.994,86

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
6	4.909,42	0,58	2.863,83
7	3.610,10	0,58	2.105,89
8	3.120,19	0,58	1.820,11
9	3.244,75	0,58	1.892,77
10	3.870,06	0,58	2.257,54
11	4.515,06	0,58	2.633,79
12	4.379,91	0,58	2.554,95
13	3.487,72	0,58	2.034,50
14	6.839,89	0,58	3.989,94
15	13.120,99	0,58	7.653,91
16	12.439,30	0,58	7.256,26
17	2.973,06	0,58	1.734,28
18	4.688,81	0,58	2.735,14
19	5.945,95	0,58	3.468,47
20	2.218,01	0,58	1.293,84
21	4.309,64	0,58	2.513,95
22	8.095,09	0,58	4.722,13
23	15.546,39	0,58	9.068,73
24	8.896,95	0,58	5.189,89
25	3.723,25	0,58	2.171,90
26	5.791,98	0,58	3.378,65
27	5.208,23	0,58	3.038,13
28	4.489,68	0,58	2.618,98
29	2.560,65	0,58	1.493,71
30	2.719,25	0,58	1.586,23
31	5.685,81	0,58	3.316,72
32	5.082,08	0,58	2.964,55
33	4.062,47	0,58	2.369,77
34	4.252,70	0,58	2.480,74
35	6.450,84	0,58	3.762,99
36	1.849,00	0,58	1.078,59
37	1.202,90	0,58	701,69
38	4.112,58	0,58	2.399,00
39	3.967,09	0,58	2.314,13
40	2.924,67	0,58	1.706,06
41	13.995,81	0,58	8.164,22
42	9.706,97	0,58	5.662,40
43	8.482,85	0,58	4.948,33
44	6.999,41	0,58	4.082,99
45	9.597,79	0,58	5.598,71
46	5.820,29	0,58	3.395,17
47	6.926,86	0,58	4.040,67
48	3.510,55	0,58	2.047,82
49	3.737,04	0,58	2.179,94
50	6.092,88	0,58	3.554,18

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 86. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	763,84	1,00	763,84
2	0,00	1,00	0,00
3	1.042,69	1,00	1.042,69
4	4.074,03	1,00	4.074,03
5	2.955,36	1,00	2.955,36
6	1.209,98	1,00	1.209,98
7	889,75	1,00	889,75
8	769,01	1,00	769,01
9	799,70	1,00	799,70
10	953,82	1,00	953,82
11	1.112,79	1,00	1.112,79
12	1.079,48	1,00	1.079,48

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
13	859,59	1,00	859,59
14	1.685,77	1,00	1.685,77
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	732,74	1,00	732,74
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	0,00	1,00	0,00
22	1.995,12	1,00	1.995,12
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	917,64	1,00	917,64
26	1.427,50	1,00	1.427,50
27	0,00	1,00	0,00
28	1.106,53	1,00	1.106,53
29	631,10	1,00	631,10
30	670,19	1,00	670,19
31	0,00	1,00	0,00
32	1.252,54	1,00	1.252,54
33	1.001,24	1,00	1.001,24
34	1.048,13	1,00	1.048,13
35	0,00	1,00	0,00
36	455,71	1,00	455,71
37	296,47	1,00	296,47
38	1.013,59	1,00	1.013,59
39	977,73	1,00	977,73
40	720,82	1,00	720,82
41	0,00	1,00	0,00
42	2.392,39	1,00	2.392,39
43	2.090,69	1,00	2.090,69
44	0,00	1,00	0,00
45	0,00	1,00	0,00
46	0,00	1,00	0,00
47	0,00	1,00	0,00
48	0,00	1,00	0,00
49	0,00	1,00	0,00
50	11.285,78	1,00	11.285,78

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 9.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_31 – Santa Fé.

Artículo 173. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 193,824.60 m² y un área neta de 124,718.57m² y está conformada por 60 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano 200 topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 174. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

174.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

174.1.1 Desde lo Público.

174.1.1.1 La estructura del espacio público para este polígono se generará a partir de las grandes manzanas asociadas al uso industrial, en las que se configurarán cuatro (4) vías nuevas:

174.1.1.1.1 Una vía en sentido norte sur, que continúa el eje T4 Entre Orillas entre las calles 14 y la 25.

174.1.1.1.2 Tres vías en sentido oriente occidente entre las calles 14 y 24, distribuidas de manera que se conformen unas manzanas de dimensiones similares.

174.1.1.2 Todo el espacio público para generar hace parte del sistema general y estará distribuido por dos parques lineales, uno sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal y el otro sobre el eje T4 Entre Orillas.

174.1.1.3 Se dispondrá además de un gran espacio público en el centro del polígono que servirá de conexión entre el costado occidental del río articulando el Zoológico Santa Fé y el costado oriental del río hasta el antiguo predio del Vivero Distrital.

174.1.1.4 Estos proyectos se articularán al atravesamiento peatonal "Entre Orillas" asociado a la nueva estación intermedia del Metro entre Poblado e Industriales.

174.1.2 Desde lo Privado.

174.1.2.1 La estructura del espacio privado se constituirá a partir del reconocimiento de seis (6) AME, de las cuales 2 están en la categoría de estaciones de servicios, 1 en la de equipamientos y 3 en la de edificaciones consolidadas, para dar lugar a la delimitación de las UAU corresponde a la disposición de la estructura pública.

174.1.2.2 En las UAU que están sobre el frente del proyecto Parques del Río el uso de vivienda se asignará en mayor porcentaje llegando a un promedio del 74% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

174.1.2.3 Las demás UAU tienen un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 50%.

Artículo 175. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

175.1 Objetivo General. Reconocer la vocación industrial del polígono para generar un panorama de desarrollo progresivo en el cual las actividades económicas que componen actualmente el polígono sean respetadas y se les dote con las posibilidades de desarrollo necesarias para consolidar su funcionamiento, a su vez que se comprometan con el desarrollo y la transformación paulatina y parcial de la zona.

175.2 Objetivos Específicos:

175.2.1 Social. Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer transformaciones paulatinas de las mismas hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

175.2.1.1 Estrategias:

175.2.1.1.1 Privilegiar la localización de actividades económicas en relación con los sistemas viales principales

175.2.1.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

175.2.1.1.3 Definir la UAU que correspondan a manzanas completas en función de la concentración de la propiedad.

175.2.2 Económico. Garantizar a través del sistema de reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos planteados en el Macroproyecto, en concordancia con las dinámicas del mercado, demostrando la viabilidad financiera de los futuros desarrollos para concretar las estructuras públicas correspondientes a cada Unidad de Actuación Urbanística.

175.2.2.1 Estrategias:

175.2.2.1.1 Definir las condiciones normativas en proporción a las obligaciones urbanísticas definidas para cada UAU.

175.2.2.1.2 Construir las simulaciones urbanísticas financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

175.2.3 Urbano. Configurar una nueva estructura urbana, dotada de nuevas vías, espacios públicos equipamientos, que se estructura a partir del nuevo eje denominado "Entre Orillas", y generar espacios públicos que permitan la conectividad del zoológico Santa Fé con Parques del Río Medellín.

175.2.3.1 Estrategias:

175.2.3.1.1 Dotar de nuevas vías el polígono, de tal forma que garantice la continuidad, permeabilidad y accesibilidad de las grandes manzanas industriales en función de los nuevos desarrollos.

175.2.3.1.2 Establecer nuevos espacios públicos lineales articulados con el eje "Entre Orillas" y a la conexión peatonal con el mismo nombre en relación a la nueva estación del metro, permitiendo la integración del zoológico Santa Fé con el vivero Distrital en el costado oriental.

175.2.3.1.3 Configurar un nuevo frente urbano con relación al proyecto Parques del Río Medellín.

175.2.4 Ambiental. Fortalecer la estructura ecológica principal a través de la consolidación espacios públicos lineales asociados a los ejes estructurantes longitudinales y transversalidades, articulando a estos tanto espacios públicos de permanencia y estancia como criterios de manejo de andenes y redes peatonales

175.2.4.1 Estrategias:

175.2.4.1.1 Generar un sistema de espacios públicos que aporten a la estructura ecológica complementaria, en especial la conexión zoológico Santa Fé – vivero Distrital.

175.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 176. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 13 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 87. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	21.147,30	0,00	12,12	0,00	6.132,68	15.002,50
2	12.890,85	0,00	0,00	0,00	3.012,95	9.877,90
3	17.492,16	1.467,14	316,32	0,00	2.273,93	13.434,77
4	17.171,79	0,00	0,00	0,00	3.155,87	14.015,92
5	12.638,94	0,00	0,00	0,00	2.141,50	10.497,44
6	10.004,57	0,00	201,47	0,00	903,60	8.899,53
7	25.987,23	0,00	0,00	0,00	4.121,11	21.866,12
8	19.656,36	0,00	366,74	0,00	1.880,51	17.409,11
9	5.727,87	0,00	0,00	0,00	1.475,52	4.252,35
10	13.108,21	0,00	190,07	0,00	2.150,35	10.767,79
11	17.852,63	4.106,34	122,82	0,00	4.038,42	9.585,05
12	8.168,68	0,00	0,00	0,00	1.162,40	7.006,28
13	5.935,81	0,00	0,00	0,00	1.497,70	4.438,11
AME_1	33.538,93	26.840,81	0,00	0,00	6.698,12	0,00
TOTAL	221.321,33	32.414,29	1.209,53	0,00	40.644,66	147.052,87

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 177. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 88. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	3	15040820015	Estación de Servicio de Gasolina
2	11	15040820024	Estación de Servicio de Gasolina
3	11	15040820025	Edificación consolidada
4	AME_1	15040820040	Edificación consolidada
5	AME_1	15040820002	Edificación consolidada
5	AME_1	15040820003	Edificación consolidada
6	AME_1	15040820031	Equipamiento

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 178. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 89. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)
1	15.002,50	1,88	28.178,45	49%	51%	13.699,84
2	9.877,90	1,87	18.515,29	48%	52%	8.832,58
3	13.434,77	2,65	35.590,64	75%	25%	26.836,84
4	14.015,92	1,87	26.257,95	46%	54%	11.999,00
5	10.497,44	1,87	19.675,08	47%	53%	9.187,25
6	8.899,53	3,11	27.682,67	75%	25%	20.852,31
7	21.866,12	2,80	61.271,55	46%	54%	27.999,04
8	17.409,11	3,03	52.803,99	74%	26%	39.259,25
9	4.252,35	1,88	8.011,79	61%	39%	4.854,59
10	10.767,79	3,03	32.644,50	71%	29%	23.312,48
11	9.585,05	3,03	29.039,88	70%	30%	20.453,70
12	7.006,28	2,90	20.349,32	47%	53%	9.502,09
13	4.438,11	1,88	8.329,85	51%	49%	4.221,61
AME_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00
TOTAL	147.052,87	5,76	368.350,96	1,51	0,49	221.010,58

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 179. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 90. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2724,37	1207,69	2590,04	0,00	908,34
2	1071,81	900,28	2272,54	0,00	915,12
3	2551,03	747,82	3195,47	0,00	277,79
4	650,25	483,13	3246,76	32,42	2698,28
5	1312,54	347,60	2659,30	0,00	677,79
6	2324,87	276,50	2593,25	0,00	14,73
7	2326,00	788,03	10712,39	0,00	1605,04
8	3336,37	676,82	5089,10	36,47	1725,82
9	107,60	262,48	626,97	33,61	1115,98
10	370,04	769,80	1195,35	75,32	5423,86
11	1036,07	866,17	972,73	961,83	3957,60
12	182,90	696,93	0,00	0,00	4977,25
13	79,71	739,91	0,00	0,00	1908,64
TOTAL	18.073,56	8.763,17	35.153,89	1.139,65	26.206,25

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 180. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 91. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	30	1.369,98	19	1.143,13	11.186,73	171	221
2	20	883,26	12	737,00	7.212,32	111	142
3	59,64	2.683,68	37,32	2.239,29	21.913,87	335,90	432,86
4	27	1.199,90	17	1.001,21	9.797,90	150	194
5	20	918,73	13	766,59	7.501,94	115	148
6	46,34	2.085,23	29,00	1.739,93	17.027,14	260,99	336,33
7	62	2.799,90	39	2.336,26	22.862,87	350	452
8	87	3.925,93	55	3.275,83	32.057,50	491	633
9	11	485,46	7	405,07	3.964,06	61	78
10	52	2.331,25	32	1.945,21	19.036,02	292	376
11	45	2.045,37	28	1.706,67	16.701,66	256	330
12	21	950,21	13	792,86	7.759,02	119	153
13	9	422,16	6	352,25	3.447,19	53	68
AME_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	491,13	22.101,06	307,36	18.441,31	180.468,21	2.766,22	3.564,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 181. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 92. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,14	7,00
2	4,92	7,00
3	2,23	7,00
4	7,14	7,00
5	4,91	7,00
6	1,80	7,00
7	6,18	7,00
8	2,59	7,00
9	5,43	7,00
10	4,43	7,00
11	3,67	7,00
12	7,69	7,00
13	6,65	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 93. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	2590,04	0,00	2590,04
2	2272,54	0,00	2272,54
3	3195,47	277,79	3473,26
4	3246,76	0,00	3246,76
5	2659,30	0,00	2659,30
6	2593,25	14,73	2607,98
7	10712,39	0,00	10712,39
8	5089,10	0,00	5089,10
9	626,97	244,50	871,47

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
10	1195,35	2114,26	3309,61
11	972,73	1492,44	2465,17
12	0,00	2488,62	2488,62
13	0,00	954,32	954,32
TOTAL	35.153,90	7.586,66	42.740,56

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 182. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 94. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.246,31	0,58	3.060,35
2	3.277,99	0,58	1.912,16
3	16.159,65	0,58	9.426,46
4	4.121,62	0,58	2.404,28
5	3.284,73	0,58	1.916,09
6	12.547,51	0,58	7.319,38
7	9.617,58	0,58	5.610,25
8	23.418,05	0,58	13.660,53
9	2.451,05	0,58	1.429,78
10	13.519,13	0,58	7.886,16
11	11.741,74	0,58	6.849,35
12	3.397,29	0,58	1.981,75
13	1.722,65	0,58	1.004,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 95. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	3.207,23	1,00	3.207,23
2	2.276,60	1,00	2.276,60
3	0,00	1,00	0,00
4	3.755,77	1,00	3.755,77
5	2.617,79	1,00	2.617,79
6	0,00	1,00	0,00
7	8.763,89	1,00	8.763,89
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	0,00	1,00	0,00
12	2.707,50	1,00	2.707,50
13	776,31	1,00	776,31

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 10.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_32 Santa Fé – Cruz Roja.

Artículo 183. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 47,180.43 m² y un área neta de 24,470.41 m² y está conformada por 50 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 184. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

184.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

184.2 Desde lo Público.

184.2.1 La estructura del espacio público aprovechará las grandes manzanas asociadas al uso industrial configurando dos vías nuevas en sentido Oriente – Occidente entre las calles 25 y 29B entre las carreras 52 Guayabal y la Autopista Sur, articulándose con el tejido vial existente en el polígono Z6_R_33.

184.2.2 Todo el espacio público para generar hará parte del sistema general y estará distribuido en dos parques lineales: uno sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal y el otro sobre el eje T2 Calle 24 Simesa, articulándose con el costado norte del Zoológico Santa Fe y el costado sur del Polígono Z6_R_33.

184.2.3 El sistema establecido, aprovecha el espacio público definido del proyecto Parques del Río que será generado a nivel, produciéndose un nuevo frente de agua con nuevos usos sobre el río.

184.3 Desde lo Privado.

184.3.1 La estructura del espacio privado parte de la identificación de cuatro (4) AME, de las cuales una pertenece a la categoría de equipamientos y tres a la categoría de edificaciones consolidadas. E

184.3.2 Debido al menor tamaño del polígono, la delimitación de unidades respetará principalmente la estructura predial existente y la malla vial propuesta, consolidando tres UAU que cuentan con la misma distribución de usos debido a que éstas comparten condiciones similares de localización, llegando a un 60% de la edificabilidad en usos residenciales después de reparto.

Artículo 185. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

185.1 Objetivo General. Generar proceso de renovación que conformen una nueva estructura urbana, permitiendo generar un nuevo frente sobre el río y sobre la avenida guayabal, promoviendo una ocupación con una alta mixtura de usos, contribuyendo así al desarrollo del modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

185.2 Objetivos Específicos:

185.2.1 **Social.** Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y a actividades económicas consolidadas.

185.2.1.1 Estrategias:

185.2.1.1.1 Identificar las actividades actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos

185.2.1.1.2 Implementar programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

185.2.2 **Económico.** Reconocer su localización estratégica de ciudad por su proximidad al sistema de transporte público masivo Metro, para potenciar la ocupación intensiva del suelo, logrando mayores rentas derivadas del desarrollo de éste, tanto para el sector inmobiliario como para la captación de obligaciones urbanas con fines redistributivos enfocados al mejoramiento de la capacidad de soporte, no solo del polígono, sino también de su entorno.

185.2.2.1 Estrategias:

185.2.2.1.1 Establecer una mezcla de usos que permita la localización de nuevas actividades productivas.

185.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

185.2.3 **Urbano.** Generar una ocupación del territorio con relación al frente de agua que integre, ambiental y espacialmente, el Río Medellín al desarrollo territorial de la ciudad, mediante el aporte de equipamientos y generación de espacios públicos, en concordancia con el desarrollo de las nuevas propuestas de usos, de forma tal que se mitiguen los impactos negativos que puedan producirse por las actividades localizadas en la zona, logrando la convivencia con los nuevos usos complementarios.

185.2.3.1 Estrategias:

185.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público lineal tipo malla, que se articule con el Zoológico Santa Fé y Parques del Río Medellín.

185.2.3.1.2 Conformar un nuevo frente urbano, con nuevos usos con relación al proyecto Parques del Río Medellín.

185.2.4 **Ambiental.** Fortalecer la estructura ecológica complementaria a través de la consolidación de espacios públicos lineales asociados a los ejes estructurantes longitudinales y transversalidades, articulando estos elementos con el espacio público a nivel planteado por Parques del Río.

185.2.4.1 Estrategias:

185.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complemente la estructura ecológica principal.

185.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 186. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 3 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 96. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	15.405,89	4.130,41	693,17	0,00	7.747,12	2.835,19
2	14.675,68	1.576,63	0,00	0,00	4.265,90	8.833,15
3	6.244,51	191,95	1,14	0,00	1.507,49	4.543,93
4	10.855,02	0,00	1,42	0,00	2.595,46	8.258,14
TOTAL	47.181,10	5.898,99	695,73	0,00	16.115,97	24.470,41

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 187. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 97. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15040860028	Edificación consolidada
2	1	15040860011	Equipamiento
3	2	15040860034	Edificación consolidada
4	3	15040860006	Edificación consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 188. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 98. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.835,19	4,89	13.876,26	60%	40%	8.325,75	5.550,50
2	8.833,15	2,02	17.869,30	60%	40%	10.721,58	7.147,72
3	4.543,93	2,60	11.836,31	60%	40%	7.101,79	4.734,52
4	8.258,14	2,44	20.160,17	60%	40%	12.096,10	8.064,07
TOTAL	24.470,41		63.742,05			38.245,23	25.496,82

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 189. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 99. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	330,48	979,88	794,63	761,29	2177,04
2	1460,08	578,29	1452,65	0,00	1396,10
3	1397,89	1183,67	453,24	1,37	652,56
4	1272,88	293,41	2254,17	1,42	1437,81
TOTAL	4.461,33	3.035,25	4.954,69	764,08	5.663,50

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 190. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 100. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	19	832,58	12	694,71	6.798,47	104	134
2	24	1.072,16	15	894,62	8.754,81	134	173
3	16	710,18	10	592,58	5.799,03	89	115
4	27	1.209,61	17	1.009,31	9.877,18	151	195
TOTAL	85	3.824,52	53	3.191,22	31.229,49	479	617

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 191. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 101. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	5,37	7,00
2	3,79	7,00
3	1,89	7,00
4	4,48	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 102. Obligación mínima para determinar cargas variables

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	794,63	691,20	1485,83
2	1452,65	0,00	1452,65
3	453,24	99,66	552,90
4	2254,17	0,00	2254,17
TOTAL	4.954,69	790,86	5.745,55

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 192. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 103. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	4.162,88	0,58	2.428,34
2	5.360,79	0,58	3.127,13
3	3.550,89	0,58	2.071,35
4	6.048,05	0,58	3.528,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 104. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 11.

Plan Parcial De Renovación Urbana – Polígono Z6_R_33 Trinidad

Artículo 193. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 130,726.63 m² y un área neta de 63,703.09 m² y está conformada por 159 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial

Artículo 194. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio

privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

194.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

194.1.1 Desde lo Público.

194.1.1.1 La estructura del espacio público en el modelo de ocupación aprovechará la conformación morfológica del polígono configurando dos vías nuevas al interior de las grandes manzanas asociadas al uso industrial existente de la siguiente manera:

194.1.1.1.1 Una vía en sentido norte sur, paralela a la Carrera 52 Guayabal, entre las Carreras 29 y 25.

194.1.1.1.2 Una vía en sentido Oriente – Occidente como continuidad de la Calle 29ª entre las Carreras 52 Guayabal y la Carrera 55 (paralela a la Quebrada la Guayabala).

194.1.1.2 El espacio público general se localizará linealmente sobre los ejes estructurantes de la Carrera 52 Guayabal, Calle 24 Simesa y paralelo a la Quebrada la Guayabala, éste último integrándose con la estructura ecológica principal.

194.1.1.3 El espacio público asociado al sistema local se configurará desde el modelo de ocupación como un sistema de parques de barrio dispuestos dentro de las diferentes UAU, localizados alrededor de los equipamientos y preexistencias como la Institución Educativa Benjamín Herrera y sobre la Calle 29, este último como eje articulador con el polígono Z6_CN3_35.

194.1.2 Desde lo Privado.

194.1.2.1 La estructura del espacio privado se configurará identificando nueve (9) AME, dos de ellas en la categoría de equipamientos, 1 en la categoría de estación de servicios y 6 como edificaciones consolidadas. La delimitación de las UAU corresponde a la disposición de la estructura pública y predial existente.

194.1.2.2 Se asignará el uso residencial predominante a las UAU ubicadas sobre el frente de la Carrera 55 (Canalización de la Quebrada la Guayabala), llegando a un promedio del 70% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación Urbanística después del sistema de reparto.

194.1.2.3 Las unidades que se disponen sobre el eje de la Carrera 52 Guayabal, cuentan con un 52% de su edificabilidad en usos diferentes a la vivienda.

Artículo 195. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

195.1 Objetivo General. Reconocer la preexistencia de usos industriales con miras a generar las condiciones normativas del polígono que permitan introducir una alta intensidad en la mezcla, así como dotar de una nueva estructura urbana que permita la permeabilidad de los grandes suelos industriales que lo articule al sistema de ciudad.

195.2 Objetivos Específicos:

195.2.1 Social. Consolidar las cadenas productivas existentes, entendiendo el barrio como un sector fundamentalmente industrial y de servicios, al tiempo que se dé cabida al uso residencial como componente esencial de la vitalidad de las nuevas dinámicas urbanas.

195.2.1.1 Estrategias:

195.2.1.1.1 Delimitar las UAU en función de la estructura predial existente y la tenencia del suelo con el fin de facilitar la gestión asociada entre privados.

195.2.1.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

195.2.2 Económico. Generar nuevas dinámicas inmobiliarias que promuevan la renovación del polígono, a través de la adopción de normas que estimulen y promuevan las posibilidades de transformación y el cambio paulatino de usos, si este fuera el interés de los propietarios del suelo y de la población moradora en el polígono.

195.2.2.1 Estrategias:

195.2.2.1.1 Privilegiar la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales

195.2.2.1.2 Construir las simulaciones urbanísticas financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

195.2.3 Urbano. Complementar la estructura urbana existente con una oferta importante de espacios públicos que articulen el polígono con el contexto, al tiempo que sirven de soporte a las nuevas actividades localizadas al interior.

195.2.3.1 Estrategias:

195.2.3.1.1 Establecer una nueva estructura que permita la permeabilidad y conectividad de la zona.

195.2.3.1.2 Configurar un sistema de espacios públicos lineales y locales asociados al sistema vial principal que sirvan de soporte a la localización de nuevas actividades.

195.2.4 Ambiental. Consolidar la red ecológica complementaria a través de la generación de nuevas espacialidades públicas asociadas a los ejes estructurantes longitudinales y transversales propuestos por el Macroproyecto.

195.2.4.1 Estrategias:

195.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público asociado a la Quebrada La Guayabala que complemente la estructura ecológica complementaria

195.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 196. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 9 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable

de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 105. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	39.706,02	12.781,16	1.199,48	3.180,96	14.555,63	7.988,79
2	5.629,72	0,00	45,08	804,97	1.919,50	2.860,17
3	5.242,37	0,00	0,00	0,00	1.610,25	3.632,12
4	12.615,62	1.689,85	0,00	0,00	3.282,89	7.642,88
5	19.826,78	4.068,28	129,08	1.212,42	3.910,83	10.506,17
6	19.238,24	0,00	0,00	0,00	4.967,91	14.270,33
7	9.285,83	296,94	124,39	919,28	2.834,27	5.110,95
8	8.798,48	1.833,86	0,00	0,00	2.094,81	4.869,81
9	10.384,63	0,00	0,00	0,00	3.562,76	6.821,87
TOTAL	130.727,69	20.670,09	1.498,03	6.117,63	38.738,85	63.703,09

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 197. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 106. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15030750015	Edificación consolidada
1	1	15030750013	Edificación consolidada
2	1	15030750032	Edificación Consolidada
3	1	15030750029	Edificación Consolidada
4	4	15030750028	Estación de Servicio de Gasolina
5	4	15030750001	Edificación Consolidada
6	5	15030740048	Edificación Consolidada
6	5	15030740025	Edificación Consolidada
7	5	15030740049	Equipamiento
7	5	15030740011	Equipamiento
7	5	15030740033	Equipamiento
7	5	15030740017	Equipamiento
8	7	15030470025	Edificación Consolidada
9	8	15030480042	Equipamiento

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 198. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 107. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	7.988,79	2,86	22.862,59	48%	52%	11.040,24	11.822,34
2	2.860,17	3,01	8.615,39	70%	30%	6.063,10	2.552,28
3	3.632,12	2,97	10.770,99	70%	30%	7.580,11	3.190,88

4	7.642,88	1,78	13.621,46	48%	52%	6.577,75	7.043,72
5	10.506,17	2,80	29.417,28	70%	30%	20.597,95	8.819,33
6	14.270,33	1,79	25.514,73	48%	52%	12.320,95	13.193,78
7	5.110,95	4,18	21.349,20	70%	30%	15.024,56	6.324,64
8	4.869,81	3,19	15.525,27	70%	30%	10.925,95	4.599,32
9	6.821,87	1,91	13.018,07	48%	52%	6.286,37	6.731,70
TOTAL	63.703,09		160.694,98			96.416,99	64.277,99

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 199. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 108. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2630,38	1176,26	602,19	48,72	1386,25
2	162,76	740,15	656,34	165,54	882,52
3	3,08	602,49	0,00	540,92	2317,92
4	102,12	765,89	301,52	0,00	2913,72
5	20,68	1502,50	5477,46	543,02	113,77
6	1759,02	1106,75	2209,86	352,71	1496,62
7	293,20	932,73	1406,17	0,00	2610,60
8	767,77	894,55	1040,23	12,25	1161,35
9	593,63	719,77	1708,55	14,12	483,62
TOTAL	6.332,64	8.441,09	13.402,32	1.677,28	13.366,35

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 200. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 109. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Edificabilidad vivienda No VIS (m ²)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	25	1.104,02	15	921,21	9.015,01	138	178
2	13	606,31	8	505,91	4.950,88	76	98
3	17	758,01	11	632,49	6.189,61	95	122
4	15	657,77	9	548,85	5.371,12	82	106
5	46	2.059,79	29	1.718,71	16.819,44	258	332
6	27	1.232,10	17	1.028,07	10.060,79	154	199
7	33	1.502,46	21	1.253,66	12.268,44	188	242
8	24	1.092,60	15	911,67	8.921,69	137	176
9	14	628,64	9	524,54	5.133,19	79	101
TOTAL	214	9.641,70	134	8.045,12	78.730,17	1.207	1.555

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 201. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de

espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 110. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	1,82	7,00
2	3,89	7,00
3	4,79	7,00
4	7,17	7,00
5	4,18	7,00
6	3,91	7,00
7	4,12	7,00
8	2,98	7,00
9	4,74	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 111. Obligación mínima para determinar cargas variables

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	602,19	392,03	994,22
2	656,34	113,09	769,43
3	0,00	1158,96	1158,96
4	301,52	1306,10	1607,62
5	5477,46	0,00	5477,46
6	2209,86	0,00	2209,86
7	1406,17	602,21	2008,38
8	1040,23	60,56	1100,79
9	1708,55	0,00	1708,55
TOTAL	13.402,32	3.632,95	17.035,27

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 202. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 112. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	4.181,47	0,67	2.817,95
2	3.478,49	0,67	2.344,20
3	4.348,82	0,67	2.930,72
4	2.491,31	0,67	1.678,92
5	11.772,76	0,67	7.933,82
6	4.666,53	0,67	3.144,84
7	8.619,80	0,67	5.809,00
8	6.268,37	0,67	4.224,34
9	2.380,95	0,67	1.604,55

Tabla 113. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.677,31	1,00	2.677,31
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	1.595,13	1,00	1.595,13
5	0,00	1,00	0,00
6	2.987,89	1,00	2.987,89

7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	1.524,47	1,00	1.524,47

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 12.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_34 – Tenche.

Artículo 203. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 158,715.13 m² y un área neta de 85,237.88 m² y está conformada por 255 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial

Artículo 204. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

204.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

204.2 Desde lo Público.

204.2.1 La estructura del espacio público en el modelo se configurará partiendo de la morfología actual interviniendo las manzanas de gran dimensión y de forma irregular que interrumpen el trazado de las vías existentes, para lo cual se generarán dos vías para mejorar la accesibilidad y el nivel de servicio del trazado vial existente del polígono Z6_CN3_35.

204.2.1.1 Continuidad de la Calle 29C entre las Carreras 58A y la Carrera 65 (Eje estructurante del Macroproyecto).

204.2.1.2 Continuidad de la Carrera 58A entre las Calle 29C y 29D. El espacio público general se localiza linealmente sobre los ejes estructurantes de la Calle 30 y la Carrera 65 dando continuidad en el sistema propuesto por el Macroproyecto RíoCentro en el Polígono Z6_R_35 y articulándose con el Cerro Nutibara.

204.2.2 El espacio público local se dispondrá linealmente sobre la Carrera 56, Calle 29C y Calle 55 como ejes que articularán los sistemas generales con el espacio público y los equipamientos existentes al interior del polígono (Placa polideportiva de Tenche).

204.2.3 El sistema dispondrá de un eje de espacio público local sobre la Calle 29, como respuesta a los bordes de los suelos de consolidación del polígono Z6_CN3_35.

204.3 Desde lo Privado.

204.3.1 La estructura del espacio privado parte de identificar trece (13) áreas de manejo especial; 2 de ellas en la categoría de equipamientos y 11 como edificaciones consolidadas, para dar lugar a la delimitación de las unidades de actuación urbanística siguiendo la disposición de la estructura pública y predial existente.

204.3.2 Las unidades localizadas sobre el frente de la Transversal 29B (Canalización de la Quebrada la Guayabala) y al interior del plan

parcial, desarrollarán el uso residencial en mayor porcentaje llegando a un promedio del 78% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación Urbanística después del sistema de reparto.

- 204.3.3 Las unidades que localizadas sobre el eje de la Carrera 65 Guayabal y la Calle 30, desarrollarán un 61% de su edificabilidad en usos diferentes a la vivienda

Artículo 205. Objetivos del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

205.1 Objetivo General. Establecer condiciones de normativas que permitan la transformación paulatina del polígono, fundamentada en sus valores ambientales y paisajísticos, que a su vez permitan la localización de nuevos desarrollos inmobiliarios articulados con la base del cerro Nutibara.

205.2 Objetivos Específicos:

205.2.1 Social. Garantizar que los nuevos desarrollos se articulen a las actividades existentes en el polígono, generando un panorama de transformación que integre a los actuales moradores al desarrollo propuesto, garantizando así el derecho de permanencia y la protección a las actividades económicas existentes.

205.2.1.1 Estrategias:

205.2.1.1.1 Establecer mecanismos de gestión asociada propendiendo por la debida articulación entre moradores, desarrollos inmobiliarios y propietarios del suelo.

205.2.1.1.2 Delimitar las UAU en función de la estructura predial existente, definiendo varias UAU al interior de un solo predio, con el fin de permitir el desarrollo por etapas.

205.2.2 Económico. Propender por un sistema de reparto de cargas y beneficios en pro de un nuevo desarrollo urbano que detenga los procesos de degradación físicos y sociales y garantice beneficios para toda la población.

205.2.2.1 Estrategias:

205.2.2.1.1 Establecer los beneficios en relación con las cargas asumibles en proporción y considerando los altos costos del suelo y las cargas sociales de la zona.

205.2.2.1.2 Generar nuevos usos que ayuden a la cualificación de la zona, rehabilitando la zona para la localización de usos como la vivienda.

205.2.3 Urbano. Configurar un sistema de espacios públicos tipo malla que articulen el Río Medellín con la base del cerro Nutibara, además de configurar un nuevo frente urbano con relación a los principales sistemas de movilidad próximos.

205.2.3.1 Estrategias:

205.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público lineal que articula Parques del Río Medellín con el Cerro Nutibara.

205.2.3.1.2 Establecer un sistema de parques locales que sirvan de soporte a la localización de nuevas actividades.

205.2.4 Ambiental. Generar un sistema de espacio público que integren ambiental y espacialmente el corredor de la calle 30 y el cerro Nutibara al desarrollo territorial de la ciudad, reduciendo los impactos que puedan producirse en relación con las demás actividades industriales existentes en la zona.

205.2.4.1 Estrategias:

205.2.4.1.1 Integrar el espacio público con el área protegida urbana del Cerro Nutibara y Parques del Río Medellín.

205.2.4.1.2 Configurar secciones viales asociados a los corredores verdes, en las que se apliquen criterios ambientales.

Artículo 206. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 24 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 114. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vias existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.957,65	665,98	0,92	362,93	4.826,28	4.101,54
2	4.224,05	0,00	2,61	531,49	1.163,03	2.526,92
3	5.648,55	205,04	5,96	639,45	2.121,12	2.676,98
4	3.933,72	0,00	1,65	215,42	1.666,93	2.049,72
5	3.800,54	0,00	0,00	0,00	1.906,62	1.893,92
6	7.082,37	0,00	0,00	0,00	3.054,79	4.027,58
7	4.307,91	0,00	0,00	0,00	1.993,55	2.314,36
8	7.762,94	0,00	114,32	535,42	4.160,97	2.952,23
9	11.164,00	0,00	0,00	0,00	3.437,80	7.726,20
10	9.094,49	0,00	0,00	0,00	2.342,52	6.751,97
11	4.580,42	987,15	0,00	0,00	1.137,27	2.456,00
12	3.278,29	0,00	0,00	0,00	810,89	2.467,40
13	4.950,80	0,00	0,00	0,00	1.129,71	3.821,09
14	3.714,01	0,00	0,00	0,00	972,65	2.741,36
15	4.684,81	443,17	197,76	592,18	1.860,51	1.591,19
16	10.595,20	0,00	0,00	0,00	2.528,18	8.067,02
17	5.367,56	0,00	0,00	0,00	1.750,05	3.617,51
18	4.259,93	358,66	0,00	0,00	1.177,14	2.724,13
19	4.495,79	0,00	0,00	0,00	1.396,44	3.099,35
20	7.140,50	1.129,78	0,00	0,00	1.774,22	4.236,50
21	8.701,67	0,00	257,14	859,01	3.862,57	3.722,95
22	8.661,75	455,89	449,31	1.431,10	4.490,88	1.834,57
23	5.537,21	0,00	0,00	0,00	1.886,16	3.651,05
24	9.590,39	1.782,77	222,44	714,84	2.684,00	4.186,34
AME_1	6.180,58	607,98	3.654,68	0,00	1.917,92	0,00
TOTAL	158.715,13	6.636,42	4.906,79	5.881,84	56.052,20	85.237,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 207. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron

parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 115. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	5	15020100001	Edificación consolidada
2	11	15020050042	Edificación consolidada
2	11	15020050041	Edificación Consolidada
3	3	15020090022	Edificación Consolidada
4	AME_1	15020050017	Edificación Consolidada
5	20	15020030017	Edificación Consolidada
6	20	15020030022	Edificación Consolidada
7	22	15020010004	Edificación Consolidada
8	15	15020080007	Edificación Consolidada
9	15	15020080006	Edificación Consolidada
10	22	15020010008	Edificación Consolidada
11	24	15020030028	Edificación Consolidada
11	24	15020030003	Edificación Consolidada
12	24	15020030001	Edificación Consolidada
13	18	15020040013	Edificación Consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 208. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 116. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	4.101,54	2,37	9.728,21	39%	61%	3.808,55	5.919,66
2	2.526,92	2,20	5.556,43	39%	61%	2.175,32	3.381,11
3	2.676,98	2,20	5.886,48	39%	61%	2.304,53	3.581,95
4	2.049,72	2,20	4.507,13	39%	61%	1.764,52	2.742,61
5	1.893,92	2,20	4.164,49	39%	61%	1.630,38	2.534,11
6	4.027,58	2,91	11.710,96	39%	61%	4.584,79	7.126,17
7	2.314,36	2,20	5.089,01	39%	61%	1.992,33	3.096,68
8	2.952,23	2,20	6.491,56	39%	61%	2.541,42	3.950,14
9	7.726,20	3,28	25.360,69	49%	51%	12.527,68	12.833,01
10	6.751,97	2,46	16.624,36	50%	50%	8.315,52	8.308,84
11	2.456,00	2,32	5.707,46	78%	22%	4.439,92	1.267,53
12	2.467,40	2,32	5.733,94	78%	22%	4.460,53	1.273,41
13	3.821,09	2,80	10.699,05	78%	22%	8.322,97	2.376,08
14	2.741,36	2,32	6.370,60	78%	22%	4.955,79	1.414,80
15	1.591,19	2,32	3.697,75	78%	22%	2.876,54	821,21
16	8.067,02	2,15	17.355,67	60%	40%	10.416,75	6.938,92
17	3.617,51	3,56	12.872,07	78%	22%	10.013,39	2.858,67
18	2.724,13	2,32	6.330,56	78%	22%	4.924,65	1.405,91
19	3.099,35	2,32	7.202,52	78%	22%	5.602,96	1.599,56
20	4.236,50	2,32	9.845,15	78%	22%	7.658,70	2.186,44
21	3.722,95	2,15	8.009,70	60%	40%	4.807,36	3.202,34
22	1.834,57	3,50	6.419,00	60%	40%	3.852,64	2.566,36
23	3.651,05	2,32	8.484,59	78%	22%	6.600,31	1.884,29
24	4.186,34	2,32	9.728,57	78%	22%	7.568,02	2.160,55
AME_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	85.237,88		213.575,93			128.145,56	85.430,37

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 209. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 117. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2,84	1168,60	1186,69	377,64	814,03
2	25,64	420,42	792,00	49,92	400,05
3	6,64	630,36	884,28	172,47	338,73
4	0,00	476,39	755,74	158,92	181,72
5	143,91	501,06	432,91	136,77	243,46
6	96,00	875,47	726,48	100,10	1771,97
7	228,94	491,46	358,91	50,90	453,78
8	422,50	437,45	292,54	198,59	634,65
9	753,48	425,28	1101,41	0,00	3770,11
10	1649,86	1031,47	503,81	0,00	961,63
11	0,00	726,96	502,79	0,00	446,12
12	0,00	525,28	485,15	0,00	533,52
13	85,72	663,97	1689,95	0,52	108,71
14	272,38	326,31	519,34	0,23	329,14
15	247,72	350,95	0,00	197,76	336,23
16	418,30	867,58	1455,84	86,07	1644,91
17	212,19	570,13	982,70	315,21	1146,44
18	5,53	555,04	720,73	124,96	382,90
19	159,72	562,70	481,90	32,88	622,47
20	124,39	649,41	630,07	332,44	1029,95
21	158,35	992,38	1146,85	427,75	88,28
22	200,22	917,57	0,00	449,31	889,14
23	141,16	769,11	458,23	27,81	882,00
24	84,68	1126,70	1443,27	626,91	16,07
TOTAL	5.440,17	16.062,05	17.551,59	3.867,16	18.026,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 210. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 118. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	8	380,86	5	317,79	3.109,91	48	61
2	5	217,53	3	181,51	1.776,28	27	35
3	5	230,45	3	192,29	1.881,79	29	37
4	4	176,45	2	147,23	1.440,84	22	28
5	4	163,04	2	136,04	1.331,30	20	26
6	10	458,48	6	382,56	3.743,75	57	74
7	4	199,23	3	166,24	1.626,85	25	32
8	6	254,14	4	212,06	2.075,22	32	41
9	28	1.252,77	17	1.045,32	10.229,59	157	202
10	18	831,55	12	693,85	6.790,11	104	134
11	10	443,99	6	370,47	3.625,46	56	72
12	10	446,05	6	372,19	3.642,29	56	72
13	18	832,30	12	694,48	6.796,20	104	134
14	11	495,58	7	413,52	4.046,70	62	80
15	6	287,65	4	240,02	2.348,87	36	46
16	23	1.041,67	14	869,18	8.505,89	130	168
17	22	1.001,34	14	835,53	8.176,53	125	162
18	11	492,46	7	410,92	4.021,27	62	79
19	12	560,30	8	467,52	4.575,15	70	90

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
20	17	765,87	11	639,05	6.253,79	96	124
21	11	480,74	7	401,13	3.925,50	60	78
22	9	385,26	5	321,47	3.145,91	48	62
23	15	660,03	9	550,74	5.389,54	83	106
24	17	756,80	11	631,48	6.179,73	95	122
AME_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	285	12.814,56	178	10.692,58	104.638,43	1.604	2.067

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 211. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 119. Factores para determinar cargas variables

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	7,21	7,00
2	7,61	7,00
3	7,31	7,00
4	7,32	7,00
5	5,30	7,00
6	7,55	7,00
7	5,18	7,00
8	4,43	7,00
9	5,49	7,00
10	1,84	7,00
11	3,36	7,00
12	3,61	7,00
13	3,40	7,00
14	2,62	7,00
15	1,68	7,00
16	4,35	7,00
17	3,34	7,00
18	3,54	7,00
19	3,07	7,00
20	3,41	7,00
21	3,64	7,00
22	3,19	7,00
23	3,17	7,00
24	2,99	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 120. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1186,69	0,00	1186,69
2	792,00	0,00	792,00
3	884,28	0,00	884,28
4	755,74	0,00	755,74
5	432,91	0,00	432,91
6	726,48	522,74	1249,22
7	358,91	47,44	406,35
8	292,54	171,05	463,59

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
9	1101,41	1334,35	2435,76
10	503,81	228,91	732,72
11	502,79	0,00	502,79
12	485,15	24,18	509,33
13	1689,95	0,00	1689,95
14	519,34	0,00	519,34
15	0,00	168,12	168,12
16	1455,84	94,54	1550,38
17	982,70	81,87	1064,57
18	720,73	0,00	720,73
19	481,90	70,28	552,18
20	630,07	199,94	830,01
21	1146,85	0,00	1146,85
22	0,00	444,57	444,57
23	458,23	211,89	670,12
24	1443,27	0,00	1443,27
TOTAL	17.551,59	3.599,88	21.151,47

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 212. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 121. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	890,09	0,67	599,84
2	508,39	0,67	342,61
3	538,59	0,67	362,96
4	412,38	0,67	277,91
5	381,03	0,67	256,78
6	1.071,50	0,67	722,10
7	465,62	0,67	313,79
8	593,95	0,67	400,27
9	4.919,47	0,67	3.315,30
10	3.328,21	0,67	2.242,92
11	2.727,69	0,67	1.838,22
12	2.740,35	0,67	1.846,75
13	5.113,25	0,67	3.445,89
14	3.044,61	0,67	2.051,81
15	1.767,22	0,67	1.190,95
16	5.210,05	0,67	3.511,12
17	6.151,77	0,67	4.145,76
18	3.025,48	0,67	2.038,91
19	3.442,20	0,67	2.319,74
20	4.705,16	0,67	3.170,87
21	2.404,45	0,67	1.620,39
22	1.926,94	0,67	1.298,59
23	4.054,93	0,67	2.732,67
24	4.649,44	0,67	3.133,32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 122. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.028,37	1,00	2.028,37
2	1.158,54	1,00	1.158,54
3	1.227,36	1,00	1.227,36
4	939,76	1,00	939,76
5	868,31	1,00	868,31
6	2.441,78	1,00	2.441,78
7	1.061,08	1,00	1.061,08
8	1.353,52	1,00	1.353,52
9	2.688,74	1,00	2.688,74
10	1.659,10	1,00	1.659,10
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	0,00	1,00	0,00
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	0,00	1,00	0,00
22	0,00	1,00	0,00
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 13.

Plan Parcial De Renovación Urbana – Polígono Z6_R_47 - Guayabal

Artículo 213. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 351,737.72 m² y un área neta de 186,263.06 m² y está conformada por 406 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 214. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

214.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

214.2 Desde lo Público.

214.2.1 La estructura del espacio público en el modelo fortalecerá la existente a partir de la generación de dos vías nuevas con el objetivo de mejorar las condiciones de accesibilidad y el nivel de servicio del trazado vial. Estas serán la Carrera 50GG entre las Calle 7sur y 8 sur para integrar el trazado vial existente del polígono Z6_CN2_23.

214.2.2 El espacio público general se dispondrá a partir de parques lineales sobre los ejes estructurantes T5 Entre Orillas, Carrera 52 Guayabal, T8 EAFIT y T9 Calle 12 Sur La Aguacatala, así como sobre el frente de la Carrera 55FF (Avenida 80).

214.2.3 El espacio público local se generará sobre los bordes del polígono de consolidación Z6_CN2_23 y sobre el frente de la Calle 12B sur, consolidando espacios públicos de carácter barrial que complementan el planteamiento urbanístico.

214.3 Desde lo Privado.

214.3.1 La estructura del espacio privado en el polígono buscará desarrollar los predios industriales a partir de la delimitación de las unidades de actuación urbanística manteniendo la división predial existente excepto en los predios de mayor tamaño que serán divididos en diferentes unidades de actuación.

214.3.2 A su interior, se identifican veintidós (22) áreas de manejo especial; 2 en la categoría de estaciones de servicio, 2 en la categoría de equipamiento y 18 en la categoría de edificaciones consolidadas, estas últimas con relación con edificaciones industriales existentes.

214.3.3 Las unidades de actuación urbanística que se localizarán en los bordes del polígono de consolidación Z6_CN2_23 desarrollarán un mayor porcentaje de usos residenciales (78% de la edificabilidad) como respuesta a las actividades existentes en el sector.

214.3.4 Las unidades que se localizan sobre los ejes estructurantes tendrán una mayor mixtura de usos, llegando a un promedio de 50% de la edificabilidad destinada a usos residenciales y un 50% destinada a usos diferentes a la vivienda, incorporando nuevos usos en el territorio.

Artículo 215. Objetivos del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

215.1 Objetivo General. Implementar un proceso de renovación urbana a partir de las preexistencias y la articulación de la renovación con el suelo de consolidación al interior del polígono a partir de los sistemas públicos que potencian y complementan la estructura existente.

215.2 Objetivos Específicos:

215.2.1 Social. Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

215.2.1.1 Estrategias:

215.2.1.1.1 Identificar las actividades actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función a la transitoriedad de los usos

215.2.1.1.2 Implementar programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

215.2.2 Económico. Potenciar las características del polígono y consolidarlo como un suelo apto para el desarrollo inmobiliario y la construcción, mejorando las dinámicas económicas actuales de los propietarios y desarrolladores, así como las redes productivas de los moradores.

215.2.2.1 Estrategias:

215.2.2.1.1 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.

215.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

215.2.3 **Urbano.** generar a través de espacialidades públicas la articulación de los nuevos desarrollos con los suelos en tratamiento de consolidación logrando una transición amable entre lo actual y lo proyectado; hacia el interior del polígono se propone la oferta de espacialidades públicas de carácter barrial conectadas con los entornos del polígono través de la conformación de ejes longitudinales y transversales en los cuales se disponen espacialidades públicas de carácter lineal.

215.2.3.1 Estrategias:

215.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que conecta Parques del Río Medellín con el Cerro Nutibara.

215.2.3.1.2 Establecer un sistema de espacio público central conectado con el espacio público del resto del polígono.

215.2.3.1.3 Priorizar la conexión con los sistemas públicos y existentes localizados en el macroproyecto Río Sur.

215.2.4 **Ambiental.** Fomentar la generación de nuevas y mejores condiciones climáticas y ambientales, a través de la generación de nuevas espacialidades públicas, tanto de permanencia y estancia, como aquellas asociadas a los ejes longitudinales y transversales que se convierten en parte integral de la red ecológica complementaria.

215.2.4.1 Estrategias:

215.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complemente la estructura ecológica complementaria y principal.

215.2.4.1.2 Establecer un sistema de espacio público con relación a la Quebrada La Guayabala como principal conector con el área protegida del Cerro Nutibara.

Artículo 216. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 56 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 123. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	23.996,27	1.555,55	0,00	0,00	11.800,03	10.640,69
2	15.188,62	0,00	0,00	0,00	4.297,34	10.891,28
3	8.746,33	0,00	0,00	0,00	2.188,47	6.557,86
4	9.438,54	0,00	0,00	0,00	3.882,58	5.555,96
5	29.976,00	0,00	0,00	0,00	7.160,44	22.815,56
6	5.386,52	0,00	0,00	0,00	1.085,92	4.300,60
7	4.865,01	0,00	0,00	0,00	1.897,12	2.967,89
8	14.668,92	4.355,92	0,00	0,00	3.236,55	7.076,45
9	7.383,72	1.547,55	494,24	0,00	1.866,20	3.475,73
10	9.319,65	3.430,80	698,82	0,00	2.633,07	2.556,96
11	15.315,24	3.244,39	1.705,72	0,00	4.682,80	5.682,33
12	9.724,65	4.060,58	1.367,18	0,00	2.148,13	2.148,76
13	13.386,02	0,00	776,97	0,00	2.648,67	9.960,38
14	12.773,09	2.707,87	694,88	0,00	3.400,79	5.969,55
15	12.038,50	2.073,40	1.552,06	0,00	2.601,16	5.811,88
16	7.354,33	0,00	943,70	0,00	1.890,83	4.519,80
17	33.661,47	15.228,87	0,00	0,00	8.490,57	9.942,03
18	5.655,76	0,00	0,00	0,00	1.920,97	3.734,79
19	6.626,74	0,00	22,73	1.118,73	2.190,25	3.295,03
20	7.506,51	0,00	0,00	0,00	2.571,56	4.934,95
21	3.512,00	0,00	0,00	0,00	1.139,64	2.372,36
22	12.246,19	0,00	130,91	1.149,83	3.876,30	7.089,15
23	8.794,44	0,00	0,00	497,00	2.746,83	5.550,61
24	10.539,60	0,00	531,25	1.734,18	2.896,49	5.377,68
25	9.280,78	0,00	97,97	841,81	4.730,08	3.610,92
26	7.168,49	0,00	9,65	767,04	2.114,90	4.276,90
27	8.468,28	0,00	111,14	1.770,16	2.897,69	3.689,29
28	8.288,00	379,49	0,00	0,00	2.703,24	5.205,27
29	6.607,81	290,02	264,01	0,00	1.686,38	4.367,40
30	4.560,69	0,00	637,26	10,96	1.184,06	2.728,41
31	9.298,01	1.995,86	1.409,72	0,00	3.381,62	2.510,81
32	4.601,83	0,00	0,00	0,00	1.101,46	3.500,37
33	5.360,65	721,26	0,00	0,00	1.445,64	3.193,75
TOTAL	351.738,66	41.591,56	11.448,21	7.889,71	104.497,78	186.311,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 217. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 124. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15100500026	Edificación Consolidada
2	8	15100280005	Equipamiento
3	8	15100280022	Edificación Consolidada
3	8	15109990073	Edificación Consolidada
4	10	15100280016	Estación de Servicio de Gasolina
5	10	15100280017	Edificación Consolidada
5	10	15100280020	Edificación Consolidada
6	9	15100280013	Edificación Consolidada
6	9	15100280019	Edificación Consolidada
7	14	15100260002	Edificación Consolidada
8	14	15100260011	Edificación Consolidada
9	12	15100250024	Edificación Consolidada
10	12	15100250025	Edificación Consolidada
11	12	15100250023	Edificación Consolidada

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
12	11	15100250016	Edificación Consolidada
12	11	15100250017	Edificación Consolidada
13	11	15100250011	Edificación Consolidada
14	11	15100250010	Equipamiento
15	15	15100160077	Edificación Consolidada
16	17	15100160098	Edificación Consolidada
17	17	15100160086	Edificación Consolidada
18	17	15100160058	Edificación Consolidada
19	17	15100160087	Edificación Consolidada
20	28	15100020011	Edificación Consolidada
20	28	15100020012	Edificación Consolidada
20	28	15100020010	Edificación Consolidada
21	29	15100040015	Edificación Consolidada
22	31	15100010026	Estación de Servicio de Gasolina
23	33	15100010012	Edificación Consolidada
24	33	15100010020	Edificación Consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 218. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 125. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	10.640,69	2,52	26.800,63	52%	48%	13.904,06	12.896,57
2	10.891,28	2,52	27.432,01	65%	35%	17.790,51	9.641,50
3	6.557,86	2,52	16.516,44	78%	22%	12.854,42	3.662,02
4	5.555,96	2,52	13.993,11	78%	22%	10.890,56	3.102,55
5	22.815,56	2,62	59.682,58	39%	61%	23.449,07	36.233,51
6	4.300,60	2,23	9.581,61	78%	22%	7.457,18	2.124,43
7	2.967,89	2,62	7.762,37	78%	22%	6.041,30	1.721,07
8	7.076,45	2,48	17.549,60	52%	48%	9.104,66	8.444,93
9	3.475,73	2,25	7.811,05	78%	22%	6.079,19	1.731,86
10	2.556,96	2,23	5.697,46	52%	48%	2.955,82	2.741,64
11	5.682,33	2,36	13.432,41	78%	22%	10.454,18	2.978,23
12	2.148,76	2,68	5.751,37	78%	22%	4.476,18	1.275,19
13	9.960,38	2,23	22.193,89	52%	48%	11.514,11	10.679,79
14	5.969,55	2,62	15.614,69	52%	48%	8.100,84	7.513,85
15	5.811,88	2,23	12.945,44	65%	35%	8.395,52	4.549,92
16	4.519,80	2,23	10.069,55	78%	22%	7.836,93	2.232,62
17	9.942,03	2,21	22.019,61	78%	22%	17.137,43	4.882,18
18	3.734,79	2,52	9.407,35	52%	48%	4.880,50	4.526,85
19	3.295,03	2,52	8.299,22	65%	35%	5.382,30	2.916,92
20	4.934,95	2,94	14.490,88	52%	48%	7.517,81	6.973,07
21	2.372,36	2,23	5.279,62	65%	35%	3.424,00	1.855,62
22	7.089,15	2,20	15.579,01	65%	35%	10.103,47	5.475,54
23	5.550,61	2,52	13.981,16	52%	48%	7.253,37	6.727,79
24	5.377,68	2,22	11.932,66	65%	35%	7.738,70	4.193,96
25	3.610,92	2,99	10.789,88	52%	48%	5.597,75	5.192,13
26	4.276,90	2,94	12.561,20	65%	35%	8.146,33	4.414,87
27	3.689,29	2,62	9.650,19	52%	48%	5.006,48	4.643,71
28	5.205,27	2,62	13.614,81	65%	35%	8.829,63	4.785,18
29	4.367,40	2,23	9.754,69	65%	35%	6.326,22	3.428,47
30	2.728,41	2,62	7.145,53	52%	48%	3.707,07	3.438,46
31	2.510,81	4,08	10.247,74	65%	35%	6.645,98	3.601,76
32	3.500,37	2,24	7.850,51	65%	35%	5.091,30	2.759,21
33	3.193,75	3,20	10.220,00	52%	48%	5.302,10	4.917,90
TOTAL	186.311,40		465.658,29			279.394,98	186.263,32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 219. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 126. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	435,39	1.061,06	1.652,85	0,00	3.761,08
2	453,96	1.969,66	867,80	0,00	4.118,45
3	529,97	785,16	440,18	0,00	2.106,98
4	329,14	751,17	1.274,75	0,00	952,64
5	1.195,71	1.371,76	5.774,54	120,58	6.875,94
6	415,48	491,21	643,44	0,00	675,23
7	233,65	477,06	651,40	0,00	505,07
8	1.048,76	1.220,62	2.327,72	0,00	34,15
9	181,11	564,89	889,86	522,35	298,18
10	169,62	512,77	0,00	698,81	986,65
11	92,65	1.505,05	684,28	1.746,98	1.522,13
12	0,00	1.124,37	0,00	1.287,51	868,04
13	306,60	887,61	1.062,08	1.074,09	3.497,44
14	350,25	672,29	600,95	694,88	2.407,34
15	1.141,10	696,74	785,66	1.552,05	374,43
16	33,88	809,73	1.197,52	1.080,62	549,16
17	849,57	2.122,85	1.377,51	49,37	1.550,44
18	0,00	938,31	176,24	460,00	1.789,32
19	203,68	610,89	817,76	397,58	548,20
20	1.285,84	175,90	1.177,51	0,00	467,54
21	436,87	293,90	250,82	0,00	286,86
22	210,95	737,41	1.436,76	208,65	1.499,75
23	572,00	680,46	1.916,19	13,35	364,96
24	77,06	901,54	1.607,66	509,46	616,09
25	738,69	1.282,25	851,97	98,09	365,70
26	50,32	1.042,43	2.189,13	10,14	116,34
27	39,13	926,76	681,52	111,19	1.269,92
28	782,28	640,30	780,21	0,00	1.038,40
29	22,80	692,14	0,00	271,08	1.975,68
30	160,13	691,40	594,81	634,17	653,15
31	87,17	1.476,13	1,51	1.402,67	1.706,23
32	967,51	94,11	400,86	0,00	75,21
33	1.376,39	11,37	578,17	1,06	21,29
TOTAL	14.777,66	28.219,30	33.691,66	12.944,68	43.878,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 220. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 127. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Edificabilidad vivienda No VIS (m ²)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	31	1.390,41	19	1.160,17	11.353,49	174	224
2	40	1.779,05	25	1.484,46	14.527,00	223	287
3	29	1.285,44	18	1.072,58	10.496,40	161	207

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
4	24	1.089,06	15	908,72	8.892,79	136	176
5	52	2.344,91	33	1.956,61	19.147,56	293	378
6	17	745,72	10	622,23	6.089,23	93	120
7	13	604,13	8	504,09	4.933,08	76	97
8	20	910,47	13	759,70	7.434,49	114	147
9	14	607,92	8	507,25	4.964,02	76	98
10	7	295,58	4	246,64	2.413,60	37	48
11	23	1.045,42	15	872,31	8.536,46	131	169
12	10	447,62	6	373,50	3.655,06	56	72
13	26	1.151,41	16	960,75	9.401,95	144	186
14	18	810,08	11	675,94	6.614,82	101	131
15	19	839,55	12	700,53	6.855,44	105	135
16	17	783,69	11	653,92	6.399,32	98	126
17	38	1.713,74	24	1.429,96	13.993,73	214	276
18	11	488,05	7	407,23	3.985,21	61	79
19	12	538,23	7	449,10	4.394,97	67	87
20	17	751,78	10	627,29	6.138,74	94	121
21	8	342,40	5	285,70	2.795,90	43	55
22	22	1.010,35	14	843,04	8.250,08	126	163
23	16	725,34	10	605,23	5.922,81	91	117
24	17	773,87	11	645,72	6.319,11	97	125
25	12	559,77	8	467,08	4.570,89	70	90
26	18	814,63	11	679,74	6.651,96	102	131
27	11	500,65	7	417,75	4.088,09	63	81
28	20	882,96	12	736,75	7.209,91	111	142
29	14	632,62	9	527,87	5.165,73	79	102
30	8	370,71	5	309,32	3.027,05	46	60
31	15	664,60	9	554,55	5.426,83	83	107
32	11	509,13	7	424,82	4.157,35	64	82
33	12	530,21	7	442,41	4.329,47	66	86
TOTAL	621	27.939,50	389	23.312,96	228.142,52	3.497	4.506

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 221. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 128. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	5,62	7,00
2	4,20	7,00
3	3,09	7,00
4	3,20	7,00
5	7,47	7,00
6	2,72	7,00
7	2,97	7,00
8	3,37	7,00
9	3,04	7,00
10	4,66	7,00
11	3,31	7,00
12	3,01	7,00
13	5,73	7,00
14	5,31	7,00
15	1,74	7,00
16	3,51	7,00
17	2,61	7,00
18	5,85	7,00
19	3,74	7,00

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
20	2,67	7,00
21	2,06	7,00
22	4,38	7,00
23	4,32	7,00
24	4,32	7,00
25	2,64	7,00
26	4,24	7,00
27	5,63	7,00
28	2,91	7,00
29	4,75	7,00
30	4,71	7,00
31	3,79	7,00
32	0,96	7,00
33	0,83	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 129. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1652,85	1054,11	2706,96
2	867,80	1625,32	2493,12
3	440,18	833,40	1273,58
4	1274,75	0,00	1274,75
5	5774,54	550,70	6325,24
6	643,44	15,90	659,34
7	651,40	0,00	651,40
8	2327,72	0,00	2327,72
9	889,86	0,00	889,86
10	0,00	493,33	493,33
11	684,28	418,93	1103,21
12	0,00	434,02	434,02
13	1062,08	1217,68	2279,76
14	600,95	903,19	1504,14
15	785,66	0,00	785,66
16	1197,52	0,00	1197,52
17	1377,51	86,46	1463,97
18	176,24	806,54	982,78
19	817,76	0,00	817,76
20	1177,51	0,00	1177,51
21	250,82	18,02	268,84
22	1436,76	31,49	1468,25
23	1916,19	0,00	1916,19
24	1607,66	0,00	1607,66
25	851,97	0,00	851,97
26	2189,13	0,00	2189,13
27	681,52	294,20	975,72
28	780,21	129,10	909,31
29	0,00	987,84	987,84
30	594,81	29,17	623,98
31	1,51	852,36	853,87
32	400,86	0,00	400,86
33	578,17	0,00	578,17
TOTAL	33.691,66	10.781,77	44.473,43

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 222. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 130. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.863,87	0,67	3.951,74
2	9.560,91	0,67	6.443,22
3	7.899,49	0,67	5.323,57
4	6.692,63	0,67	4.510,25
5	5.544,30	0,67	3.736,38
6	4.582,69	0,67	3.088,34
7	3.712,59	0,67	2.501,96
8	3.839,78	0,67	2.587,68
9	3.735,87	0,67	2.517,65
10	1.246,58	0,67	840,09
11	6.424,46	0,67	4.329,53
12	2.750,77	0,67	1.853,78
13	4.855,94	0,67	3.272,48
14	3.416,43	0,67	2.302,38
15	4.511,89	0,67	3.040,62
16	4.816,07	0,67	3.245,61
17	10.531,55	0,67	7.097,35
18	2.058,29	0,67	1.387,11
19	2.892,54	0,67	1.949,32
20	3.170,55	0,67	2.136,67
21	1.840,11	0,67	1.240,07
22	5.429,77	0,67	3.659,19
23	3.059,02	0,67	2.061,52
24	4.158,90	0,67	2.802,74
25	2.360,78	0,67	1.590,96
26	4.377,97	0,67	2.950,37
27	2.111,42	0,67	1.422,92
28	4.745,18	0,67	3.197,84
29	3.399,81	0,67	2.291,18
30	1.563,41	0,67	1.053,61
31	3.571,65	0,67	2.406,98
32	2.736,15	0,67	1.843,93
33	2.236,10	0,67	1.506,93

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 131. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.176,32	1,00	2.176,32
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	12.360,47	1,00	12.360,47
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	1.425,10	1,00	1.425,10
9	0,00	1,00	0,00
10	462,66	1,00	462,66
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	1.802,23	1,00	1.802,23
14	1.267,97	1,00	1.267,97
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	763,91	1,00	763,91
19	0,00	1,00	0,00
20	1.176,72	1,00	1.176,72
21	0,00	1,00	0,00
22	0,00	1,00	0,00

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
23	1.135,33	1,00	1.135,33
24	0,00	1,00	0,00
25	876,18	1,00	876,18
26	0,00	1,00	0,00
27	783,63	1,00	783,63
28	0,00	1,00	0,00
29	0,00	1,00	0,00
30	580,25	1,00	580,25
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	829,90	1,00	829,90

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

TITULO III

GESTIÓN DEL MACROPROYECTO

Artículo 223. Sistema de gestión para la equidad territorial en el Macroproyecto. En concordancia con lo establecido en el numeral 4 del artículo 3 del Acuerdo 48 de 2014, el sistema de gestión general del Macroproyecto Río Sur es responsable de establecer los mecanismos para producir las transformaciones territoriales - siendo los procesos de gestión, aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado, articulando de manera activa la sociedad y las instituciones.

En el marco del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se establecen los instrumentos de planificación complementaria y enmarcados en ellos, el desarrollo y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, así como los instrumentos de financiación y mecanismos para la coordinación y gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión Interinstitucional.

CAPÍTULO 1.

Gestión del subsistema de planificación complementaria

Sección 1.

Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Áreas de Manejo Especial

Artículo 224. Desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. Los planes parciales al interior del Macroproyecto Río Sur no tendrán una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística o unidades de gestión cuando sean conformadas. Cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso de licenciamiento en cualquier momento durante la vigencia del presente Decreto y las disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. El operador urbano, la entidad gestora o quien haga sus veces, podrá priorizar la ejecución de las unidades de actuación urbanística en función de la concreción de los modelos de ocupación definidos para el Macroproyecto y los modelos de ocupación- de los planes parciales.

Artículo 225. Procedimiento para la delimitación de Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo de lo establecido en el artículo 41 al 44 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, en cualquier momento, la administración distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrá adelantar el proceso de delimitación de la correspondiente

Unidad de Actuación Urbanística – UAU- en el evento en que no sea posible tramitarse la solicitud de una única licencia de urbanización por parte de los propietarios del 100% del suelo como una Unidad de Gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015. En este caso, en la solicitud deberá acreditarse la imposibilidad de conformar la unidad de gestión, ya sea por la renuencia de los demás propietarios o por la imposibilidad de implementar mecanismos de gestión asociada.

Artículo 226. Redelimitación o modificación del proyecto de unidades de actuación urbanística -UAU-. En cualquier momento la Administración Distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la solicitud para variar o reconfigurar la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, siempre y cuando, estas estén contenidas dentro del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística adoptado por el respectivo Plan Parcial y permitan un desarrollo eficiente y autónomo del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido por el Plan Parcial.

La solicitud de adopción del nuevo proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, será revisada y aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, quien verificará que esta acción conserve el Modelo de Ocupación definido por el Macroproyecto para el plan parcial y que la propuesta del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas Beneficios al interior de la UAU desarrolle y concrete las determinaciones en materia de aprovechamientos y obligaciones del respectivo Sistema de Reparto del respectivo Plan Parcial. Esta delimitación se ejecutará bajo los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997.

Esta misma disposición aplicará en los casos en se deban redelimitar las unidades de actuación por AMEs no identificadas o por discrepancias en sus límites exteriores que se traduzcan en un aumento o disminución de las áreas netas del Plan Parcial.

En este último caso, la inconsistencia en el área neta conllevará al nuevo cómputo de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas al interior de la unidad de actuación. El decreto modificará la cartografía y cuadros de áreas respectivos con la vinculación de los interesados, propietarios y vecinos de la unidad de actuación, sin necesidad de agotar el procedimiento de citación a propietarios y vecinos del resto de los predios del plan parcial, pues no se modificará el reparto de cargas y beneficios a escala del polígono.

Artículo 227. Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística potencialmente receptoras de obligaciones UAU-RO. Las UAU-RO (Unidad de Actuación Urbanística Receptora de Obligaciones) son áreas específicas dentro de un plan parcial de Renovación Urbana que cuentan con dos posibilidades para su transformación: 1) Desarrollarse como una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el marco del sistema de reparto del Plan, o 2) ser adquiridas por la Administración Distrital, directamente, o a través del Operador Urbano delegado, con el fin de contribuir a la consolidación del espacio público del Macroproyecto, con cargo a los recursos obtenidos mediante la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en los respectivos sistemas de reparto.

Ello implica que la Administración Distrital y el Operador Urbano cuentan con distintas alternativas para la concreción del espacio público, tendrán en cuenta criterios de priorización para su adquisición, relacionados con su vinculación a la Estructura Ecológica principal, los retiros a fuentes hídricas y criterios urbanísticos, como la conformación de sistemas de parques y la conexión entre equipamientos, patrimonio, proyectos estratégicos y la articulación con las redes de espacios públicos existentes.

Parágrafo. Para la adquisición de estos inmuebles, se aplicará la metodología y criterios desarrollados en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto

Artículo 228. Seguimiento al desarrollo y priorización de la adquisición de las Unidades de Actuación Urbanística receptoras de obligaciones UAU-RO. Con el fin de realizar el seguimiento al proceso de licenciamiento de las UAU-RO, en aplicación de las funciones establecidas en el artículo 346, numeral 3, la Subsecretaría de Control Urbanístico y Operador urbano designado informarán al Departamento Administrativo de Planeación, quien ejerce la Secretaría Técnica de la Mesa de Coordinación de Operadores Urbanos, de las solicitudes de licencia que se generen en los distintas UAU-RO, para lo cual el Distrito deberá llevar un seguimiento del desarrollo de estas.

En caso de que exista disponibilidad de recursos provenientes de las fuentes de financiación habilitadas según su régimen de destinaciones, la Administración deberá priorizar e iniciar el proceso de adquisición de la totalidad de los predios que conforman alguna de las UAU-RO restantes para la concreción del Subsistema de espacio público en el respectivo plan parcial o en el Macroproyecto.

La Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos definirá las prioridades de concreción del Espacio Público en las UAU-RO no licenciadas y remitirá el análisis generado al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT para la disposición de los recursos. Para la priorización y adquisición, estas instancias considerarán las distintas UAU-RO disponibles en todo el Macroproyecto, buscando satisfacer las necesidades de dotación en función de la dinámica inmobiliaria, poblacional y el déficit existente.

Parágrafo. En caso de que la totalidad de las UAU-RO se licencien, el Distrito podrá declarar la existencia de motivos de utilidad pública para la generación de espacio público en cualquiera de los predios restantes del Macroproyecto, para lo cual utilizará los criterios de priorización definidos en el presente artículo.

Artículo 229. Venta de los derechos de las UAU-RO adquiridas por la Administración Distrital. En aplicación de lo establecido en el literal e) del numeral 1) del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, una vez sea adquirida por la Administración Distrital, alguna de las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones -UAU-RO- dichos suelos serán considerados *Áreas Generadoras* de derechos transferibles y cualquiera de las unidades de Actuación del Macroproyecto serán consideradas *Áreas Receptoras* de dichos derechos, los cuales podrán ser vendidos por parte del Distrito.

En consecuencia, y con el fin de agotar la edificabilidad máxima del Plan Parcial y obtener recursos para la generación de nuevo espacio público, una vez adquirida por la Administración Distrital, cualquiera de las unidades de actuación urbanística del respectivo Plan Parcial podrá optar por adquirir y sumar a su proyecto, parte de los aprovechamientos de la UAU-RO adquirida.

Para ello, deberá aplicarse el procedimiento establecido en el Decreto 1812 de 2016 *“Por medio del cual se reglamenta la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo en el municipio de Medellín”*, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y adicionalmente, las siguientes disposiciones.

229.1 Antes de iniciar el procedimiento descrito en el Capítulo II del Decreto 1812 de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación deberá pronunciarse sobre su viabilidad determinando la cantidad de aprovechamientos que podrá adquirir la UAU en consideración al sistema de reparto de plan parcial, las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano definidas en este Decreto y el modelo de ocupación del Plan Parcial y del Macroproyecto.

229.2 El control y seguimiento de la venta de los aprovechamientos, así como el registro de dichas transacciones estará a cargo de la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

229.3 Culminada la actuación regulada en el Decreto 1812 de 2016, la Subsecretaría de Control Urbanístico deberá informar periódicamente a la Mesa Técnica de Operadores Urbanos del Distrito y al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, con el fin de priorizar la adquisición de nuevos predios para la concreción del sistema público del Macroproyecto.

Parágrafo 1: Lo dispuesto en este artículo aplicará sin perjuicio de que las unidades de actuación puedan además adquirir los derechos de construcción establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial según lo dispuesto en su *Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo* y en el *Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*.

Parágrafo 2. Los derechos de construcción de que trata este artículo, se considerarán derechos TIPO 2 en los términos del artículo 506 del Acuerdo 48 de 2014 y los recursos obtenidos se destinarán en el segundo nivel de priorización definido en el artículo 509 del mismo Acuerdo en la consolidación y ejecución de los sistemas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de los procesos de renovación urbana al interior del Macroproyecto y de las demás zonas de la AIE MedRío.

Artículo 230. Integración de las AME a los desarrollos del Plan Parcial. Los predios que conforman alguna Área de Manejo Especial podrán licenciarse individualmente o en conjunto con otros predios colindantes de alguna unidad de actuación. En este caso, deberá previamente redelimitarse la UAU en aplicación del procedimiento definido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, con el fin de aumentar su área y sumar los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas asignados por el POT al AME conforme con su Tratamiento Urbanístico, pudiendo redistribuirlos al interior del área de intervención resultante, a través de una única licencia de urbanización, en la cual podrán definirse etapas constructivas.

Sección 2.

Gestión de las obligaciones urbanísticas

Artículo 231. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro derivadas de los aprovechamientos urbanísticos deberán ser cumplidas y/o compensadas acorde al polígono de tratamiento y a lo establecido en el plan parcial respectivo, de la siguiente forma:

231.1 Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de renovación urbana: El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en suelos de renovación urbana se realizará acorde a lo determinado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan parcial. En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como las formas definidas para cumplirlas, no podrán modificarse, independientemente de los metros cuadrados efectivamente licenciados, excepto en los casos que se apliquen los componentes del modelo dinámico de gestión referidos a las cargas variables según aprovechamiento o factor progresivo de liquidación de cargas.

231.2 Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de consolidación, en áreas de manejo especial -AME- o producto de

licencias de ampliación, modificación y actos de reconocimiento, que se generen en áreas de renovación urbana: Las obligaciones generadas en estas actuaciones serán cumplidas en sitio o en dinero según las disposiciones del POT. Corresponderá al Consejo de Dirección Estratégico su destinación prioritariamente al interior del Macroproyecto, salvo que se identifique la necesidad de trasladarlas a otra zona del AIE MedRío o de la Ciudad.

Parágrafo. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario construidos por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, que se desarrollen al interior de una Unidad de Actuación Urbanística que tengan su obligación para ser cumplida mediante cesión; deberán cumplir con las disposiciones del respectivo Plan Parcial, con respecto al Espacio Público definido, el cual se mantendrá y, por lo tanto, deberá disponer del suelo para tal fin. En este caso, lo establecido en el numeral 3 del artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a las obligaciones que deberán ser compensadas en dinero.

Artículo 232. Obligaciones urbanísticas para el proyecto Parques del Río Medellín. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero destinadas y priorizadas por el Consejo de Dirección Estratégico para ser ejecutadas en el Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

Artículo 233. Obligaciones urbanísticas de los proyectos vivienda de interés prioritario -VIP. Las obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento generadas por los proyectos VIP y VIS por fuera de los polígonos de Renovación, que no cumplan con los requisitos del artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, serán compensadas en dinero y destinadas prioritariamente a la consolidación del sistema de Espacio Público y Equipamientos, dentro del Macroproyecto, salvo que el Consejo de Dirección Estratégico identifique la necesidad de trasladarlas a otra zona del AIE MedRío o de la Ciudad.

Artículo 234. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada. Acorde a lo establecido en el Artículo 313 numeral 3 del Acuerdo 48 de 2014, podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Projectado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, los siguientes tramos en el área de retiro.

Tabla 132. Tramos de quebrada que pueden ser objeto de cesión

POLÍGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACIÓN DE LA CESIÓN
Z5_R_22. Barrio Colombia	Quebrada La Asomadera	Amenaza Media	Calle 23 entre las Carreras 43A Y 43F

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

CAPÍTULO 2.

Gestión de los instrumentos del subsistema de intervención del suelo

Artículo 235. Instrumentos de Intervención del Suelo. Son mecanismos creados por la ley para facilitar el ordenamiento, la planificación, la gestión y la intervención sobre el suelo urbano respaldando la función ecológica, pública y social de la propiedad que establece la legislación nacional e intentando mantener un carácter equitativo y justo sobre la utilización y aprovechamiento de este recurso. Adicionalmente, se entienden como dispositivos de origen constitucional y legal a partir de los cuales las entidades territoriales y los entes descentralizados competentes, pueden intervenir la morfología predial, la propiedad privada, adquirir el suelo, controlar los precios del suelo, financiar la infraestructura del

espacio público, proteger a los moradores y las actividades económicas y garantizar la sostenibilidad de la intervención a través de una adecuada vinculación del sector privado – inversionista y las comunidades. Estos se describen y se enuncian en el Acuerdo 48 de 2014 y se recogen y describen en este Decreto como aplicables en lo pertinente, al AIEMED Rio Sur, sin perjuicio de la existencia de otros instrumentos emergentes regulados por la normativa nacional y local vigente.

Le corresponderá al Distrito y/o al Operador Urbano la implementación y/o aplicación de los instrumentos de intervención del suelo en cada caso, conforme a las reglamentaciones nacionales o locales.

Artículo 236. Banco Inmobiliario. De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 490, el Operador Urbano designado para la implementación del Macroproyecto, deberá contar con funciones de Banco Inmobiliario. Este instrumento se implementará para constituir las reservas de suelo necesarias para la consolidación del sistema público y colectivo, la adquisición de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas y para generar utilidades, excedentes y márgenes a partir de la participación en proyectos inmobiliarios.

Parágrafo. En el marco de las funciones asignadas a la Mesa de Coordinación Técnica reglamentada en el Decreto 0893 de 2017, los operadores designados para el AIEMED Rio Sur, podrán articularse y trabajar de manera coordinada con otros operadores o entidades, para realizar esta gestión predial, mediante los instrumentos que se definan para tales fines.

Artículo 237. Derecho de Preferencia. El Derecho de preferencia se aplicará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, sobre los inmuebles VIP y VIS resultantes de los desarrollos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en el presente decreto y/o en la norma nacional o local que reglamente su aplicación u operación. El derecho de preferencia podrá ejercerlo directamente el operador o se gestionará a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 490 del Acuerdo 48 de 2014, la adquisición por este medio de los inmuebles VIS y VIP, deberá enmarcarse en la política de protección a moradores para los planes parciales y obras del AIE MedRío, dando prioridad a los programas de reasentamiento de población y actividades económicas del área de planificación. En caso de generarse más inmuebles de los demandados por la población para el reasentamiento al interior del Plan Parcial, estos podrán ofertarse mediante subsidio a población proveniente de otras zonas del AIE MedRío o de la Ciudad.

Parágrafo. El derecho de preferencia también podrá utilizarse en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles a favor del propietario o poseedor que opte por recibir inmuebles de la misma naturaleza, resultantes de la Unidad de Actuación Urbanística, en proporción al valor de aquellos. En estos casos, el Operador y la entidad gestora deberán implementar las estrategias de gestión asociada que favorezcan la permanencia de los moradores a través de esta figura.

Artículo 238. Declaratoria de Utilidad Pública y definiciones de condiciones de urgencia. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 883 de 2015, las Declaratorias de utilidad pública e interés social, así como la definición de condiciones de urgencia, deberá efectuarse por parte del Departamento Administrativo de Planeación –DAP-.

La declaratoria procederá, siempre que la adquisición del bien se encuentre enmarcada en alguno de los motivos de utilidad pública o interés social definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y sus condiciones de urgencia estén sustentadas en el artículo 65 de la misma Ley. Para efectos del proceso de

renovación urbana en el Macroproyecto, serán de utilidad pública las adquisiciones destinadas a la ejecución de proyectos que produzcan un beneficio general para la comunidad de interés social y las adquisiciones que estén dirigidas a beneficiar a un grupo determinado de personas.

Cualquier entidad pública perteneciente al Conglomerado público o el Operador Urbano podrán solicitar al Departamento Administrativo de Planeación –DAP- la declaratoria, previa priorización e identificación de los inmuebles a adquirir en el marco de la ejecución de los planes parciales regulados en el Título II del presente Decreto. El DAP verificará que se cuente con los estudios técnicos necesarios, que el proyecto se encuentra priorizado en el programa de ejecución del Macroproyecto, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, e invocará, mediante resolución del(la) Director(a) la existencia del respectivo motivo de utilidad pública y sus condiciones de urgencia.

Artículo 239. Enajenación voluntaria y expropiación. Procederá una vez se haya declarado la utilidad pública o interés social en la adquisición de los bienes de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, se cuente con el avalúo respectivo y con la disponibilidad presupuestal. Se sujeta al procedimiento que para tales efectos establece el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

Según lo establecido en el artículo 498 del Acuerdo 48 de 2014, en sus actos de creación, los Operadores Urbanos, siempre que estén constituidos como Banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.5.5.1 al 2.2.5.5.9 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Esta concurrencia será viable, siempre que se trate de la implementación de planes parciales de renovación urbana del Macroproyecto conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. En la aplicación de este instrumento de Intervención del Suelo se tendrá en cuenta la Política de Protección a Moradores Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 240. Anuncio de Proyecto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Nacional No. 1077 de 2015, se concibe como el instrumento de intervención en la propiedad privada que busca recuperar los incrementos en el valor del suelo generados por la expectativa de la ejecución de los proyectos de iniciativa pública.

El Operador Urbano deberá garantizar que en todos los procesos de adquisición de inmuebles que adelante para sí, o a favor de un tercero, se descuenta del valor comercial del suelo, el monto correspondiente a la plusvalía generada por el anuncio del proyecto, de conformidad con el establecido en el Decreto Municipal 198 de 2018, mediante el cual se establece el anuncio y los valores por zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

CAPÍTULO 3.

Gestión de los instrumentos del subsistema de financiación

Artículo 241. Instrumentos de Financiación. La aplicación e implementación de los instrumentos de financiación establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, en concordancia con la normatividad nacional, se determina para llevar a cabo las apuestas territoriales del Macroproyecto relacionadas con la generación de espacio público. Teniendo en cuenta la capacidad que tienen los instrumentos de financiación de acelerar el desarrollo inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del instrumento se podrá priorizar su aplicación.

Artículo 242. Áreas de Cesión y recursos provenientes de su cumplimiento. Comprende los instrumentos de financiación que están enmarcados en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido en cada subzona. La destinación de recursos provenientes de los desarrollos privados y públicos se enmarca en la concreción de las cargas identificadas para cada uno de los planes parciales.

Son fuentes de financiación que hacen parte del reparto equitativo de cargas asociados a las Cesiones Urbanísticas que, para efectos de la aplicación del instrumento en los polígonos de renovación, comprende las áreas que permiten el cumplimiento de la obligación dentro del polígono:

- 242.1 Áreas de cesión al interior de las Unidades de Actuación Urbanística con cesión en suelo y/o en dinero, donde será aplicable las cargas variables, factores progresivos y el pago anticipado.
- 242.2 Áreas de cesión por retiros a quebradas, en aplicación de lo dispuesto por el Macroproyecto y en el Acuerdo 48 de 2014.
- 242.3 Cesión en Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas y/o Unidades de Actuación Urbanísticas receptoras de obligaciones UAU-RO.
- 242.4 Cesiones públicas asociadas a la construcción de equipamientos generados desde los polígonos de renovación, por lo que se priorizará la destinación de los recursos en dinero al interior del mismo polígono generador, salvo que el Consejo de Direccionamiento Estratégico determine otras intervenciones prioritarias al interior del Macroproyecto Río Sur o de las demás zonas del AIE MedRío.

Artículo 243. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva – FIRI: Este instrumento busca detonar los programas y proyectos en los tratamientos de renovación urbana, mediante la delimitación de Distritos FIRI potenciales para la financiación de proyectos estratégicos de vivienda, espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos, a través de diferentes modalidades como la emisión de bonos, créditos proveedores con la Administración Distrital o Entidades Descentralizadas y asociaciones público privadas, entre otras, en operaciones financieras que se encuentren al interior de las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo. Se promoverá la titularización, la emisión de bonos por entidad descentralizada, las operaciones urbanas a través de patrimonios autónomos.

Parágrafo. Se tendrá en cuenta el Decreto Nacional 1382 de 2020, el Acuerdo 48 de 2014, artículo 536 y la reglamentación específica que adopte el Distrito. Se determinarán las modalidades pertinentes de impuestos futuros, para lograr dinamizar los proyectos inmobiliarios en el desarrollo de las Unidades de Actuación de los Macroproyectos. El instrumento deberá definir los requisitos habilitantes a cumplir para poder optar por el desarrollo de los proyectos al interior del Macroproyecto.

Artículo 244. Transferencia y venta de derechos de construcción en el Macroproyecto. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios realizado al interior de los planes parciales se desarrolla a partir de la norma urbanística base definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, corresponderán al aprovechamiento básico, para efectos de la aplicación de los instrumentos de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo y de compensación, a través de la transferencia de derechos de construcción.

En todo caso, se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación Urbanísticas que hagan parte de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo según lo establecido en el Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo y en el Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. Ni el instrumento de compensación mediante la transferencia de derechos de construcción y ni el instrumento de venta de derechos de construcción, afectará el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial, motivo por el cual la adquisición de derechos adicionales no requiere modificación del plan parcial.

Artículo 245. Priorización de los recursos provenientes de la venta de Derechos de Construcción. En aplicación del Decreto Municipal 1812 de 2016, la Secretaria de Gestión y Control Territorial y/o el Operador Urbano o la dependencia o entidad que haga sus veces, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE-, coordinarán el direccionamiento de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción tipo 2, para la priorización, consolidación y ejecución de programas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de las Unidad de Actuación Urbanística. Para lograr la priorización de estos recursos, se tendrán en cuenta aquellos proyectos con más nivel de importancia que ayuden a consolidar las cargas generales de los procesos de renovación.

Artículo 246. Contribución en valorización: El Operador Urbano o la Mesa de Coordinación Técnica buscarán que los diferentes programas y proyectos que se encuentren en el ámbito de su jurisdicción puedan ser estudiados por parte de Fonvalmed o la dependencia que haga sus veces, para identificar la oportunidad de implementar la valorización, especialmente para la ejecución de obras públicas que se asocien a los Subsistemas de Movilidad y Espacio Público.

Se promoverá que el fondo de valorización o la entidad que haga sus veces adelante los diferentes estudios técnicos que permitan analizar la posibilidad de financiar los programas y proyectos del presente Macroproyecto, especialmente los estudios del proyecto Parques del Río Medellín, conforme al Estatuto de Valorización adoptado mediante Acuerdo 58 de 2008 o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Artículo 247. Participación en la plusvalía: Los Operadores Urbanos o la entidad que haga sus veces, promoverá ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico, la utilización de este instrumento como fuente de financiación, con el fin de concretar los Sistemas Públicos y Colectivos previstos en el Macroproyecto.

Conforme lo establecido en el Decreto Municipal 1163 de 2021, cualquier hecho generador que se configure en el Macroproyecto, deberá tener en cuenta las disposiciones indicadas allí, teniendo en cuenta el análisis técnico y financiero. Los recursos que sean generados por la implementación del instrumento en el ámbito Río, deberán ser gestionados para que se prioricen a la ejecución de los programas y proyectos definidos en el Macroproyecto.

Artículo 248. Compra de derechos fiduciarios: Serán aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022. El todo caso el operador urbano incentivara la aplicación de este instrumento, teniendo en cuenta que este se constituye en una alternativa para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS y/o VIP que dificultaba el desarrollo de proyectos. Por tanto, se podrán aplicar las modalidades de liberación de edificabilidad para NO VIS o no liberación de edificabilidad para NO VIS, así como la combinación del cumplimiento VIS y/o VIP a través de la calificación de suelo y construcción de unidades de vivienda social.

Artículo 249. Áreas de Revitalización Económica: Las Áreas de Revitalización Económica son áreas del espacio público y sus elementos complementarios, en las que se busca promover las actividades de asociación público-privada para el aprovechamiento económico del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de una zona de interés de conformidad con el Decreto 0667 de 2022.

Artículo 250. Asimilación y/o disminución en la estratificación: El propósito de este instrumento de financiación es la movilización de recursos económicos por parte del Distrito, para la compensación de cargas urbanísticas como mecanismo que garantiza el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios con el fin de generar una liquidación diferenciada de tarifas de Servicios Públicos Domiciliarios o del impuesto predial, conforme al artículo 534 del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 0227 de 2022.

En el marco de la implementación de los instrumentos y estrategias de la Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas, se podrán definir áreas o inmuebles para la aplicación de este instrumento con el fin de promover la permanencia de los moradores, la generación de viviendas VIP y VIS al interior del Macroproyecto y los procesos de reasentamiento a que haya lugar.

Artículo 251. Beneficios tributarios: Se aplicarán en concordancia con el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Acuerdo Municipal 066 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, el cual establece los diferentes beneficios tributarios asociados a inmuebles que por sus características o tratamiento, deben ser conservados, así como otros asociados a la renovación urbana y a la actividad misma de construcción de proyectos, sin perjuicio de que se puedan motivar durante la vigencia del instrumento de planificación la formulación y adopción de exenciones, tasas e impuestos que ayuden a la financiación del modelo de ocupación de este territorio.

Artículo 252. Pagos por Servicios Ambientales en otras modalidades diferentes al Hídrico: En la reglamentación específica que se adopte se determinarán aquellas modalidades de servicios ambientales que permitan la financiación de ecosistemas estratégicos que se encuentran al interior del ámbito de río, teniendo en cuenta los recursos que se dispongan conforme a lo dispuesto en el artículo 45 y 111 de la Ley 99 de 1993.

Artículo 253. Aportes Voluntarios del Desarrollo: Los diferentes actores y partes interesadas del proceso de renovación urbana, promoverán el mecanismo de aportes voluntarios en los que diferentes contribuyentes y no contribuyentes elijan la destinación específica para un programa de renovación urbana y su inversión en un territorio, a partir de la oferta programática que tenga previsto el instrumento de planificación. En estos territorios confluirán recursos que ayuden a la financiación de las cargas sociales, la generación de espacio público, la atención de moradores compra de suelo, entre otros.

Artículo 254. Tasas fiscales e impuestos. Los operadores urbanos podrán gestionar iniciativas de consecución de recursos del impuesto de delineación urbana e industria y comercio con el fin de lograr el cierre financiero de los proyectos públicos que tengan a su cargo en el territorio delegado, conforme lo disponga el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

CAPÍTULO 4.

El operador urbano, las instancias de coordinación y direccionamiento estratégico y gestión social

Artículo 255. Operador Urbano. En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014 la implementación y gestión del Macroproyecto para el AIEMED Río Sur, podrá estar a cargo de un operador(es) Urbano(s), quien podrá ser una Empresa Industrial y Comercial del Estado, establecimiento público o sociedad de economía mixta de capital mayoritariamente público, de orden municipal o distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, quien atenderá lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual reglamenta la figura y su alcance en la gestión. Deberá actuar en el marco de la reglamentación que se adopta en este Decreto para la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, sus instrumentos de planificación complementaria y las demás actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas que se lleven a cabo.

El Operador(es) Urbano(s) será designado, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 489 de 1998 mediante convenio o contrato que se suscriba para tal fin. Será el encargado de liderar la transformación del Área de Intervención Estratégica, consolidándose en el operador responsable de la intervención pública en la gestión y en el mercado del suelo, en las líneas estratégicas principales: Gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión interinstitucional.

Parágrafo 1. Los desarrollos inmobiliarios en los planes parciales vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, podrán continuar con los esquemas de gestión definidos en sus respectivos actos de adopción, sin perjuicio de que puedan celebrar acuerdos con el operador urbano del respectivo Macroproyecto y acoger lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, sin que ello implique ajustar el plan parcial respectivo.

Parágrafo 2. Las entidades públicas creadas o designadas, deberán estar facultadas para ejecutar las acciones y ejercer las funciones establecidas en el presente Decreto. En caso de designarse una entidad existente y de no contar con estas funciones, deberá emprender las reformas que sean necesarias a sus estatutos para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 256. Entidad Gestora. Conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículos 44, 45 y 47, desarrollado en el Decreto 893 de 2017, sobre gestión asociada de los propietarios que conforman las unidades de actuación, los operadores urbanos y el Departamento Administrativo de Planeación, fomentarán la constitución de alianzas e impulsarán la conformación de Entidades Gestoras de naturaleza pública, privada o mixta, a partir de la unión de esfuerzos de los diferentes agentes privados y públicos de la gestión urbana e inmobiliaria, con el fin de llevar a cabo la implementación de las actuaciones urbanísticas y demás operaciones urbanas al interior del Macroproyecto Río Sur.

La designación y creación de las entidades gestoras corresponderá a los propietarios de los predios y desarrolladores inmobiliarios, quienes informarán y

coordinarán su actuación, con la Administración Distrital, a través de la Mesa Técnica conformada según lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo 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.

Artículo 257. Consejo de Direccionamiento Estratégico. Es la instancia creada por el Distrito para la toma de decisiones estratégicas que garanticen el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT, priorización de proyectos y direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación. Este órgano a través del Comité técnico asociado viabilizará las propuestas para la consolidación de los elementos del Sistema Público debido en el presente Macroproyecto en concordancia con los planes de desarrollo respectivos. Las disposiciones referidas a su conformación y operación se regirán por lo dispuesto en el Decreto 1569 de 2016, modificado por los decretos 127 y 621 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 258. Mesa de Coordinación Técnica. En aplicación de lo dispuesto en el Decreto Municipal 0893 de 2017, es la instancia conformada por el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y los operadores urbanos designados, que será la encargada de la coordinación y ejecución de los procesos estratégicos y sus actividades técnicas y administrativas derivadas, que deben desarrollarse de manera articulada para garantizar la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, definidas en el Macroproyecto Río Sur.

Artículo 259. Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP. La gestión social del Macroproyecto AIEMED Zona Río Sur, se desarrollará en concordancia con lo dispuesto en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, el Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, 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.

Parágrafo. En la zona o polígono donde se encuentre delegado, le corresponderá al Operador Urbano, implementar, con el concurso de la Administración Central, la Política de Protección a Moradores y sus instrumentos, en articulación con las demás dependencias integrantes de la Mesa de Coordinación Técnica.

CAPÍTULO 5.

Actuaciones urbanísticas en el macroproyecto

Artículo 260. Actuaciones urbanísticas en el Macroproyecto. La ejecución del Planeamiento al interior del Macroproyecto dependerá del tipo de tratamiento urbanístico y del instrumento de planificación correspondiente. Las actuaciones de urbanización, construcción y subdivisión habilitadas para este Macroproyecto, así como el trámite del reconocimiento de edificaciones, se regirán por las siguientes disposiciones en consonancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en materia de tipologías, procedimientos y requisitos o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Sección 1.

Actuaciones de urbanización y subdivisión

Artículo 261. Licencia de Urbanización en unidades de actuación urbanística.

Se tramitará una única licencia de urbanización para la totalidad de los predios que conformen las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- o Unidades de Gestión -UG- en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

Artículo 262. Licencias de Urbanización por etapas de desarrollo constructivo.

En el caso de que la licencia de urbanización contemple diferentes etapas de construcción, cada una de estas deberá contar con la distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanización, de forma tal que se podrán solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa. Ejecutadas las licencias, se deberán cumplir las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanización con la licencia de construcción para toda la unidad.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la entrega material de las áreas de cesión, así como su dotación deberá realizarse dentro de la vigencia de la licencia de urbanización y hasta seis (6) meses después del vencimiento de la licencia de urbanización, sus prórrogas o de su revalidación en coordinación con las dependencias competentes y el Operador Urbano designado.

Parágrafo 1. Con respecto a las obligaciones en dinero, éstas podrán distribuirse en la licencia de urbanización para cada una de las etapas sujetas a licencia de construcción en proporción a su edificabilidad y pagarse durante la vigencia de ésta de conformidad con la reglamentación vigente en el Distrito.

Parágrafo 2. En caso de no realizarse la distribución proporcional de dichas obligaciones en dinero, estas deberán pagarse a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia de urbanización, sus prórrogas o de su revalidación.

Parágrafo 3. De conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, solo se entenderá que los predios de la respectiva UAU se encuentran urbanizados y que se ha constituido una situación jurídica consolidada en el marco de las normas del plan parcial, cuando se verifique el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas en suelo y dinero del respectivo sistema de reparto.

Artículo 263. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales.

En concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, cada etapa del Planteamiento Urbanístico General -PUG-, deberá corresponder con el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística realizado en el correspondiente Plan Parcial, por lo cual no se permite la definición de diferentes etapas de urbanización al interior de una unidad de actuación o gestión, salvo que se pretenda garantizar la permanencia de la actividad industrial en los términos del artículo siguiente.

Parágrafo 1: Podrán aprobarse Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales con el fin de integrar en un único proyecto inmobiliario, diferentes unidades de actuación urbanística o unidades de gestión e incluso, predios que conforman Áreas de Manejo Especial, siempre y cuando las etapas coincidan con la delimitación aprobada en el plan parcial.

Parágrafo 2. En todo caso, cuando sea necesario redelimitar la UAU, antes del licenciamiento, deberá ajustarse el Plan Parcial agotando el procedimiento definido en el presente Decreto y la normativa nacional vigente.

Artículo 264. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- aplicando el derecho de permanencia de las actividades económicas y/o productivas. Cuando se trate unidades de actuación urbanística o unidades de gestión, con presencia a su interior de actividades industriales activas que pretendan ejercer su derecho de permanencia, el desarrollo de la Unidad podrá llevarse a cabo mediante la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General -PUG- que establezca un máximo de dos (2) etapas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

En este caso el área o predio ocupado por la actividad industrial activa y el resto de la unidad, podrán definirse como etapas de urbanización independientes, para lo cual se deberá generar un reparto interno de la UAU donde se defina para cada etapa en el respectivo cuadro de áreas, la forma en que se dará el cumplimiento en cada etapa a la totalidad de las cargas u obligaciones urbanísticas establecidas en el sistema de reparto.

Artículo 265. Actuaciones de subdivisión. Solo se permitirá la subdivisión de lotes autorizadas en las licencias de urbanización.

Parágrafo. Se permite el otorgamiento de licencias de subdivisión sin necesidad de tramitar licencia de urbanización, solamente para la segregación de un lote de mayor extensión con la finalidad de conformar una o varias unidades de Actuación Urbanística en los términos del correspondiente Plan Parcial.

Sección 2.

Actuaciones de construcción y trámites de reconocimiento de edificaciones

Artículo 266. Actuaciones de construcción en los suelos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial. Los predios en polígonos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial del Macroproyecto podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, o mediante integraciones inmobiliarias, salvo que se cumplan las condiciones para adelantar actuaciones de urbanización de conformidad con lo establecido en el *Artículo 332 Procesos de urbanización y subdivisión en el suelo Urbano y de expansión urbana* del Acuerdo 48 de 2014.

Su licenciamiento aplicará el régimen urbanístico general y específico vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial al momento del radicado en legal y debida forma.

Artículo 267. Actuación de construcción en la modalidad de ampliación en polígonos con tratamiento de renovación: En aplicación de lo establecido en el numeral 4 del artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto y que desarrollen actividades económicas, dentro de las categorías de usos de comercio y servicios, a las que les aplique el derecho de permanencia por considerarse actividades establecidas con anterioridad al inicio de la vigencia del presente Decreto, podrán realizar ampliaciones y/o modificaciones sin el trámite previo de la licencia de urbanización, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- 267.1 No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.
- 267.2 No se trate de una obra nueva, a menos que corresponda a la ejecución del Planteamiento Urbanístico de las Unidades de Actuación del respectivo Plan Parcial.

- 267.3 Se trate actuaciones en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.
- 267.4 En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.
- 267.5 Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
- 267.6 Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.
- 267.7 Las actividades que se desarrollen en el área adicionada deberá cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales.
- 267.8 En todos los casos, las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos deben cumplir con las obligaciones urbanísticas a que haya lugar según el POT vigente.

Parágrafo 1. Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.

Parágrafo 2. Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación durante la vigencia del Macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio en los sistemas de información del Distrito.

Artículo 268. Actuación de construcción en la modalidad de modificación: Los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto, podrán ser objeto de actuaciones de modificación mediante la respectiva licencia de construcción, sin el trámite previo de la licencia de urbanización, siempre que con ello no se apruebe un cambio de uso.

Artículo 269. Actuaciones de construcción en la modalidad de modificación y ampliación en unidades de actuación urbanística -UAU- aplicando el derecho de permanencia de las actividades industriales. En las edificaciones existentes donde se desarrolle el uso industrial con anterioridad a la entrada en vigor del Macroproyecto, se podrán autorizar modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, del Acuerdo 48 de 2014, conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

Parágrafo 1. Podrán ser objeto de reconocimiento las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en el presente artículo.

Artículo 270. Actuaciones de construcción en la modalidad de obra nueva. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización de la unidad.

Artículo 271. Actuación de construcción en la modalidad de adecuación. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de adecuación en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización.

Artículo 272. Trámites de reconocimiento de existencia de edificaciones en las Áreas de manejo especial -AME- del Macroproyecto. Las edificaciones al interior de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto Río Sur podrán someterse al trámite de reconocimiento, cumpliendo con las normas sobre antigüedad, las normas urbanísticas generales aplicables las disposiciones del Capítulo V del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 273. Estrategia Pedagógica. El Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, formulará una Estrategia para la pedagogía y conocimiento de las normas que se adoptan con este Macroproyecto para el AIEMED RIO Zona Rio Sur, considerando tanto las reglas aplicables de manera general, como las dispuestas para los instrumentos de tercer nivel: planes parciales y Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-.

Esta Estrategia contará con dos momentos de actuación:

273.1 A nivel interno. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento con actores internos del nivel central y descentralizado del Conglomerado Público Distrital, con el fin de que se conozca el alcance de las disposiciones y la gestión para la aplicación normativa de instrumentos de planificación, de intervención del suelo, de financiación y mecanismos como la Política de protección a moradores, entre otros. Será responsable de la coordinación, definición de los cronogramas de actividades, planes de acción y funcionamiento de las mesas de trabajo, entre otros.

273.2 A nivel externo. Igualmente, será liderada por el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los actores del desarrollo territorial, curadurías urbanas, sector inmobiliario y ciudadanía en general, sobre el contenido y alcance de este instrumento de segundo nivel y los de tercer nivel que adopta, formula y contiene.

Parágrafo. Esta estrategia deberá desarrollarse con la entrada en vigor de este decreto, una vez estructurada y tendrá una duración de un año o prorrogarse de considerarlo necesario.

Artículo 274. Revisión del Macroproyecto y sus planes parciales. El Macroproyecto y sus planes parciales podrán revisarse durante su vigencia. Se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí adoptados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual la Administración distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados. En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala General (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 275. Modificación del presente Decreto. Habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de

las unidades de actuación urbanística y áreas de manejo especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general. Esta actuación se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Distrito en los términos del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan.

Artículo 276. Reformulación del Macroproyecto. La reformulación del Macroproyecto y sus planes parciales procederá al vencimiento de su vigencia, cuando la Administración Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideren pertinente formular un nuevo plan acogándose a la normativa local vigente, observando para su formulación, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Artículo 277. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito y deroga los Decretos municipales 2078 de 2015, 2195 de 2019 y los artículos 3 al 13 del Decreto Municipal 541 de 2021.

El presente Macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, tendrán vigencia hasta la adopción de la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que dicho instrumento la prorrogue.

Parágrafo. Los actos administrativos adoptados en vigencia de Decreto 2078 de 2015, modificado por el Decreto 2195 de 2019 y el Decreto 541 de 2022 conservarán su vigencia en los términos en ellos establecidos.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ÓSCAR DE JESÚS HURTADO PÉREZ
Alcalde (E)

ALEJANDRO MUÑOZ BOTERO
Director del Departamento Administrativo de Planeación

ANEXO 1: SECCIONES VIALES MACROPROYECTO RIO SUR
Secciones viales por cada plan parcial adoptado en el Macroproyecto

Z5_R_22 BARRIO COLOMBIA																														
Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección pública (sin antejardín)	TOTAL SECCIÓN	
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4									
Calle 29 entre Carreras 43A y 48																														
Calle 29 entre Carreras 43A y 46	Arterial	Norte	10,00		2,00	2,50	1,50	3,25	3,25	3,65				3,00						3,65	3,25	3,25		1,50	2,00	10,00	Sur	32,80	52,80	
PUNTO FIJO: Borde norte del separador central existente, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro que compone el separador central. A partir de la carrera 46 o 45 donde comienza el AME, el punto fijo sería el borde de Calzada del planteamiento vial del Macro.																														
EJE VIAL: A 5,075 m de las líneas de calzada norte y sur. Para el separador es muy variable, disponerlo de acuerdo al ancho de este elemento.																														
Calle 19A entre Carreras 43B y 43F																														
Calle 19A entre Carreras 43B y 43F	Servicio	Norte		3,00	3,00		2,50							3,25	3,25							2,50	2,50	3,00	3,00		Sur	20,00	26,00	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro, esta línea se desplaza hacia el sur 1,25 m y sería la nueva línea de calzada del costado norte.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 27 entre Carreras 43A y 43G																														
Calle 27 entre Carreras 43A y 43G	Colectora	Norte		3,00	3,00		2,50							3,50	3,50							2,50	3,00	3,00		Sur	18,00	24,00		
PUNTO FIJO: Entre carreras 43A y 43F: borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. Esta línea se desplazaría 1,5 m hacia el norte y sería la nueva línea de calzada sur planteada. Entre carreras 43F y 43G: se toma el alineamiento que tiene el planteamiento vial del Macro ya que hay un tramo de vía que es nuevo, solo se ajustan las dimensiones de los elementos viales.																														
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Carrera 48 entre Calles 24 y 27																														
Carrera 48 entre Calles 24 y 27	Arterial	Occidental		Vble.	Vble.									10,00								3,00	Vble.	Vble.	2,50	Vble.	3,00	Oriental	15,50	18,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental propuesta por PIMSMed. Se toma la planimetría de PIMSMed y se ajusta en las intersecciones con la del Macro para garantizar los accesos, de igual forma ocurre para el separador que tiene una apertura y también se complementan antejardines con la planta del Macro. Para los accesos de la calle 24 se tomaría el proyecto vial de junio/2023.																														
EJE VIAL: Se toman los propuestos por PIMSMed.																														
Carrera 43B entre Calles 18 y 22																														
Carrera 43B entre Calles 18 y 22	Servicio	Occidental		Vble.	Vble.	1,50									4,50	4,50						1,50	4,00	3,00		Oriental	16,00	19,00		
PUNTO FIJO: No se define, pero en gran parte sería el borde existente de calzada occidental que coincide en gran parte con la línea de calzada occidental del Macro.																														
EJE VIAL: A 4,50 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 43A entre Calles 19 y 27																														
Carrera 43A entre Calles 19 y 27	Arterial	Occidental		Vble.	2,00	2,50																3,50	3,25	3,25	2,00	3,00	Vble.	Oriental	33,50	33,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial Macro, es decir, la planimetría será la del proyecto vial pero se toma como línea de referencia la de calzada occidental del Macro, esto hará que crezca la calzada occidental. Proyecto Vial 01-2022-1d PIMSMed Entre Calles 23 y 29																														
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental de los extremos, de igual forma a 2,0 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																														
Carrera 43A entre Calles 19 y 29																														
Carrera 43A entre Calles 19 y 29	Arterial	Occidental		Vble.	4,00	2,50	2,00															3,50	3,25	3,25	2,00	3,00	4,00	Oriental	33,50	41,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con la línea de calzada occidental del proyecto vial. En el costado occidental entre la calle 23 y la diagonal de la carrera 43B la línea de calzada se debe desplazar hacia el occidente donde actualmente se tiene la línea de f. circulación																														
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental de los extremos, de igual forma a 2,0 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																														
Carrera 43 entre Calles 25A y 28 - Incluye tramo de la calle 25A																														
Carrera 43 entre Calles 25A y 28	Colectora	Occidental		3,50	Vble.	1,50									3,50	3,50						1,50	2,00	3,50		Oriental	12,00	19,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro.																														
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada occidental u oriental																														
Carrera 43 entre Calles 28 y 29																														
Carrera 43 entre Calles 28 y 29	Colectora	Occidental		3,00	2,00	1,50									3,50	3,50							1,80			Oriental	12,30	15,30		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro.																														
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 43 entre Calles 23 y 24 aproximadamente																														
Carrera 43 entre Calles 23 y 24 aproximadamente	Servicio	Occidental		3,00	2,00	1,50									3,25	3,25										Oriental	10,00	13,00		
PUNTO FIJO: Si bien podría ser el borde de calzada existente occidental, es referencia el borde de calzada del costado oriental y desde este conformar la sección hacia el occidente, esto para evitar invadir áreas que están por fuera del PP.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 43B entre Calles 23 y 27																														
Carrera 43B entre Calles 23 y 27	Servicio	Occidental		3,00	Vble.	1,50									3,25	3,25						1,50	Vble.	3,00		Oriental	9,50	15,50		
PUNTO FIJO: Entre calles 23 y 25A: Borde de calzada existente oriental, coincide con línea de f. amoblamiento del Macro. No se ajustan f. circulación a mínimos debido a que ya existen. Entre calles 25A y 27: se toma el planteamiento vial del Macro tal cual debido a que es una vía parcialmente nueva.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 43F entre Calles 18 y 23/24																														
Carrera 43F entre Calles 18 y 23	Colectora	Occidental		1,50	2,50	Vble.																7,60	1,45	2,10	Vble.	Oriental	15,15	15,15		
PUNTO FIJO: Bordes existentes de separador central, coincide con líneas de calzada que conforman el separador central.																														
EJE VIAL: Se toman los propuestos por el proyecto vial.																														
Carrera 43F entre Calles 24 y 29																														
Carrera 43F entre Calles 24 y 29	Servicio	Occidental	21,30	3,00	Vble.	1,50									3,25	3,25							1,50	Vble.	3,00	18,50	Oriental	9,50	55,30	
PUNTO FIJO: No se define ya que es una vía completamente nueva, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual pero teniendo en cuenta la observación resaltada.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 43G entre Calles 24 y 29																														
Carrera 43G entre Calles 24 y 29	Servicio	Occidental		Vble.	Vble.	1,50									3,25	3,25	3,25						1,50	2,00	Vble.	Oriental	15,00	15,00		

Gaceta Oficial N° 5285

PUNTO FIJO: Entre calles 24 y 25A: Borde de calzada existente oriental, coincide con línea de f. amoblamiento del Macro Entre Carreras 25A y 29: Borde de calzada existente oriental, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																									
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																									
Carrera 44 entre Calles 24 y 29																									
Carrera 44 entre Calles 24 y 29	Arteria	Occidental	3,00	3,00	4,00	1,50												1,50	4,00	3,00	Oriental	21,50	35,60		
PUNTO FIJO: Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 5,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																									
Carrera 45 entre Calles 24 y 29																									
Carrera 45 entre Calles 24 y 29	Servicio	Occidental	3,00	Vbl e.	1,50													1,50	Vbl e.	Vbl e.	Oriental	9,50	12,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de f. amoblamiento occidental del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																									
Carrera 46 entre Calles 27 y 29																									
Carrera 46 entre Calles 27 y 29	Servicio	Occidental	AME				7,00											1,50	2,00	Vbl e.	Oriental	10,50	10,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide en algunas partes con la línea de calzada occidental del Macro, <i>respetar las bahías o acopios</i> que se tienen en este mismo costado.																									
EJE VIAL: A 3,50 m de la línea de calzada occidental u oriental.																									
Calle 18 entre Carreras 43B y 43F																									
Calle 18 entre Carreras 43B y 43F	Servicio	Norte	Vbl e.	1,70	Vbl e.													6,00	2,00	Vbl e.	Sur	9,70	9,70		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 19 entre Carreras 43A y 43 aprox.																									
Calle 19 entre Carreras 43A y 43 aprox.	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	14,00	20,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur-oriental existente, coincide en gran parte con la línea de calzada sur-oriental del planteamiento vial del Macro. <i>Si se puede calzar ese borde de calzada mucho mejor.</i>																									
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 19 entre Carreras 43B y 43F																									
Calle 19 entre Carreras 43B y 43F	Servicio	Norte	3,00	2,00	2,50	1,50												1,50	2,00	3,00	Sur	16,00	22,00		
PUNTO FIJO: Eje vial de la calzada existente, para es necesario plantear una línea a 4,50 m hacia el sur de la línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro, desde esta hacia cada costado se conformaría la nueva sección.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 22 entre Carreras 43A y 43 aprox.																									
Calle 22 entre Carreras 43A y 43 aprox.	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. <i>Se debe calzar la isleta o separador que bifurca la vía.</i>																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43F																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43F	Colectora	Norte	Vbl e.	2,00	1,50													1,50	2,80	2,00	Vbl e.	Sur	16,80	16,80	
PUNTO FIJO: Borde de calzada norte existente, coincide con línea de calzada norte del proyecto vial junio/2023. Se puede tomar como guía esta planta y ajustaría de acuerdo a las observaciones.																									
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 24 entre Carreras 43F y 48																									
Calle 24 entre Carreras 43F y 48	Colectora	Norte	Vbl e.	2,00	1,50													7,40	2,20	3,40	4,20	Sur	20,70	20,70	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de eje de vía del proyecto vial junio/2023. A partir de esta línea hacia el norte se tendría un carril de 3,70 m, f. amoblamiento, f. circulación y EPP.																									
EJE VIAL: Se toma el del proyecto vial de ciudad.																									
Calle 24 entre Carreras 44 y 48 - Costado Norte																									
Calle 24 entre Carreras 44 y 48 - Costado Norte	Servicio	Norte	9,00	3,00	2,00	1,50												7,80	3,50		Sur	14,80	26,80		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,90 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 25 entre Carreras 43G y 48																									
Calle 25 entre Carreras 43G y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada norte existente, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 25A entre Carreras 43B y 43G																									
Calle 25A entre Carreras 43B y 43G	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: <i>Entre carreras 43B y 43F:</i> Borde de calzada existente sur, coincide con línea de f. circulación sur del planteamiento vial del Macro, esta línea pasaría a ser la de calzada sur y desde esta hacia el sur se tendría f. amoblamiento, f. circulación y antejardín <i>Entre carreras 43F y 43G:</i> Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 26 entre Carreras 43G y 48																									
Calle 26 entre Carreras 43G y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: <i>Entre carreras 43G y 44:</i> Borde de calzada existente sur, coincide con línea de f. amoblamiento sur del planteamiento vial del Macro. <i>Entre carreras 44 y 48:</i> borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 26A entre Carreras 43F y 43G																									
Calle 26A entre Carreras 43F y 43G	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 27 entre Carreras 43A y 43F																									
Calle 27 entre Carreras 43A y 43F	Colectora	Norte	3,00	3,00	2,50													10,00	Vbl e.	Vbl e.	3,00	Vbl e.	Sur	15,50	21,50
PUNTO FIJO: No se define, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual.																									
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada norte o sur																									
Calle 27 entre Carreras 43F y 45																									
Calle 27 entre Carreras 43F y 45	Colectora	Norte	3,00	Vbl e.	1,50													1,50	4,00	3,00	Sur	14,00	20,00		
PUNTO FIJO: <i>Entre carreras 43F y 43G:</i> se tomaría el planteamiento vial del Macro tal cual. <i>Entre carreras 43G y 44:</i> borde de calzada sur existente, coincide con línea de f. amoblamiento sur del Macro. <i>Entre carreras 44 y 45:</i> borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del Macro.																									
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur																									

Calle 27 entre Carreras 45 y 48																													
Calle 27 entre Carreras 45 y 48	Colectora	Norte	3,00	Vble.	2,50													1,50	2,00	Sur	13,00	16,00							
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 28 entre Carreras 43 y 43A																													
Calle 28 entre Carreras 43 y 43A	Colectora	Norte	3,00	2,50	1,50													1,50	2,25	3,00	Sur	14,25	20,25						
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 28 entre Carreras 43G y 46																													
Calle 28 entre Carreras 43G y 46	Colectora	Norte	3,00	Vble.	1,50													1,50	Vble.	3,00	Sur	9,50	15,50						
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de f. amoblamiento sur del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Z5 R 24 VILLA CARLOTA																													
Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4								
Carrera 48 entre Calles 14 y 17																													
Carrera 48 entre Calles 14 y 17	Arteria	Occidental	Vble.	4,50	3,50	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,50	3,25	3,25	1,45	0,60	1,45		3,25	3,50	4,40		3,50	Vble.	Oriental	42,65	47,2		
PUNTO FIJO: Borde oriental del separador central o de ciclorruta existente, se debe calcar en todo el tramo.																													
EJE VIAL: 1. A 3,0 m de la línea de calzada occidental de la vía de servicio. 2. A 5,0 m de las líneas de calzada que conforman la vía ppal. Occidental. 3. A 1,75 m de las líneas de calzada que conforman el separador central o ciclorruta. 4. A 3,375 de la línea de calzada oriental.																													
Calle 16 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 16 entre Carreras 43F y 48	Servicio	Norte	Vble.	2,35	2,00							3,25	3,25								2,25	2,50	3,00	Sur	15,60	18,60			
PUNTO FIJO: Eje vial de la calzada actual, coincide con eje vial del proyecto vial de ciudad. Tomar esta línea solo como guía																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Carrera 45 entre Calles 14 y 17																													
Carrera 45 entre Calles 14 y 17	Servicio	Occidental	Vble.	2,00	1,50							3,25	3,25								2,50	2,00	3,00	Oriental	14,50	17,50			
PUNTO FIJO: Eje vial de la calzada actual, coincide con eje vial del proyecto vial de ciudad. Tomar esta línea solo como guía.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Carrera 46 entre Calles 14 y 17																													
Carrera 46 entre Calles 14 y 17	Servicio	Occidental		3,00	2,00	1,50															1,50	2,00	3,00	Oriental	7,00	13,00			
PUNTO FIJO: Entre calles 16 y 17: no se define ya que es una vía nueva. Entre calles 16 y 14: borde de calzada existente occidental, coincide con línea de f. amoblamiento occidental del planteamiento vial del Macro																													
EJE VIAL: El definido por el planteamiento vial del Macro ya que la calzada es de ancho variable.																													
Carrera 43F/Calle 14 entre Carreras 48 y Calle 17																													
Carrera 43F/Calle 14 entre Carreras 48 y Calle 17	Servicio	Occidental	Vble.	3,00	2,00	3,20	1,50					7,20							2,55	3,40				Oriental	19,85	22,85			
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental (izquierdo), coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: Tomar la del proyecto vial de ciudad.																													
Calle 17 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 17 entre Carreras 43F y 48	Servicio	Norte		3,00	2,00	2,70	1,50					3,25	3,25								1,50	3,00	3,00	Sur	17,20	23,20			
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de franja de circulación sur del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada sur o norte.																													

Z5 R 25 MANILA																													
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4								
Carrera 48 entre Calles 11 y 14																													
Carrera 48 entre Calles 11 y 14	Arteria	Occidental			3,50	3,00							3,50	3,25	3,25	1,45	0,60	1,45		3,25	3,50	2,50	3,00	5,00	Oriental	34,75	39,8		
PUNTO FIJO: Borde oriental del separador central o de ciclorruta existente, se debe calcar.																													
EJE VIAL: 1. A 5,0 m de la línea de calzada occidental. 2. A 1,75 m de las líneas de calzada que conforman el separador central o ciclorruta. 3. A 4,625 de la línea de calzada oriental.																													
Calle 14 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 14 entre Carreras 43F y 48	Colectora	Norte						Vía existente Calle 14 - Carrera 43F	Vble.	1,00	3,25	3,25										1,50	2,00	Vble.	Sur	11,00	11,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado norte o borde norte de f. circulación del costado norte, coinciden con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada norte o sur																													
Carrera 45 entre Calles 11 y 14																													
Carrera 44 o 45 entre Calles 11 y 14	Servicio	Occidental		3,00	2,00	1,50							3,25	3,25								1,50	2,00	3,00	Vble.	Oriental	13,50	19,50	
PUNTO FIJO: Como es una vía en parte nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual.																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 11 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 11 entre Carreras 43F y 48	Arteria	Norte			Vble.	Vble.																2,00	2,50	Sur	4,50	4,5			
PUNTO FIJO: Bordos de calzada existentes, tanto del norte como del sur, coinciden con líneas de calzadas del proyecto vial de ciudad.																													
EJE VIAL: Se toman las del proyecto vial de ciudad.																													
Carrera 43F entre Calles 11 y 14																													
Carrera 43F entre Calles 11 y 14	Servicio	Occidental		3,00	2,00	1,50							3,50	3,50								1,00	1,50	3,00	Oriental	13,00	19,00		
PUNTO FIJO: Entre calles 14 y 12: borde de calzada existente occidental, coincide con línea de f. amoblamiento occidental del proyecto vial de ciudad, se toma esta línea como guía. Entre calles 12 y 11A: borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial, solo se toma esta línea como guía. Entre calles 11A y 11: borde de calzada existente oriental, coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial, solo se toma esta línea como guía.																													

PUNTO FIJO: Borde de calzada occidental existente, coincidiría con línea de calzada del Macro si se desplaza 2,4 m hacia el occidente.																														
EJE VIAL: A 3,4 m de las líneas de calzada occidental u oriental																														
Calle 10Sur entre Carreras 48 y 48C																														
Calle 10Sur entre Carreras 48 y 48C	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50									3,00	3,00					1,50	2,00	Vble.	Sur	13,00	16,00					
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro																														
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 11Sur entre Carreras 48A y 48C																														
Calle 11Sur entre Carreras 48 y 48C	Servicio	Norte		1,00	1,60										6,20								Sur	8,80	8,80					
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincidiría con línea de calzada norte del Macro al desplazarla 0,9 m hacia el norte.																														
EJE VIAL: A 3,1 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 12Sur o 13Sur entre Carreras 48 y 43A																														
Calle 12Sur o 13Sur entre Carreras 48 y 43A	Arteria	Norte	Se toman las líneas del proyecto vial construido, en el costado sur tocaría calcar un borde de calzada que no se tiene y corregir un borde de separador que estaría mal dibujado.																							Sur	0,00	0,00		
PUNTO FIJO: N/A																														
EJE VIAL: N/A																														
Calle 14Sur entre Carreras 43A y Calle 13Sur																														
Calle 14Sur entre Carreras 43A y Calle 13Sur	Servicio	Norte		2,00	1,50										3,00	3,00								Sur	13,00	13,00				
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de paramento de lotes. A partir de este punto se la línea de calzada sur.																														
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 15Sur entre Carreras 48C y 48																														
Calle 15Sur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte	3,00	Vble.	Vble.										3,25	3,25								Sur	12,80	18,80				
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro en gran parte, donde no sea claro hay que calcar.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 16ASur entre Carreras 48C y 48																														
Calle 16ASur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	Vble.										3,25	3,25							Vble.	2,00	3,00	Sur	10,50	16,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del Macro.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 17ASur entre Carreras 48C y 48																														
Calle 17ASur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte		1,30	Vble.										3,25	3,25								Vble.	1,50	Sur	9,30	9,30		
PUNTO FIJO: Línea de paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación del Macro.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Diagonal 47A entre Calle 17Sur y UAU 34																														
Diagonal 47A entre Calle 17Sur y UAU 34	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,00										3,25	3,25									Vble.	1,50	Sur	7,50	10,50	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del Macro.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 17CSur entre Carreras 47B y 44																														
Calle 17CSur entre Carreras 47B y 44	Servicio	Norte	3,00	Vble.	0,50										3,25	3,25								1,00	Vble.	Sur	8,00	11,00		
PUNTO FIJO: Línea de paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación del Macro.																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 17ASur entre Carreras 47B y Calle 17CSur																														
Calle 17ASur entre Carreras 47B y Calle 17CSur	Servicio	Norte	3,00	2,00	Vble.										3,25	3,25								1,00	Vble.	Sur	9,50	12,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del Macro. En el costado occidental toca calcar un poquito																														
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 16Sur/Diagonal 47/Calle 15Sur entre Carreras 48 y 44																														
Calle 16Sur/Diagonal 47/Calle 15Sur entre Carreras 48 y 44	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,00										3,00	3,00									1,00	2,00	3,00	Sur	12,00	18,00
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de andén del Macro, a partir de este punto comenzaría la calzada en el costado norte. Hacia el costado occidental del tramo posiblemente sea necesario calcar un poco.																														
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 16Sur entre Carreras 44 y 45																														
Calle 16Sur entre Carreras	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50										7,80										3,00	1,00	Sur	15,30	18,30	

44 y 45																
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente costado norte, hay que calcarla desde la ortofoto.																
EJE VIAL: A 2,5 m de la línea de calzada norte del Macro.																
Calle 17Sur entre Diagonal 47A y Carrera 44																
Calle 17Sur entre Diagonal 47A y Carrera 44	Servicio	Norte	2,00	1,00	8,20	1,00	2,00	3,00	Sur	14,20	17,20					
PUNTO FIJO: <u>Entre carreras 44 y 45</u> : paramento de lotes del costado sur, coincide con borde externo sur de andén. A partir de este punto hacia el norte se tendría toda la sección vial. <u>Entre carrera 45 y diagonal 47A</u> : paramento de lotes del costado sur, coincide con borde de calzada existente sur. A partir de este punto hacia el sur se tendría la f. de amoblamiento sur y hacia el norte el resto de la sección.																
EJE VIAL: A 4,1 m de las líneas de calzada norte o sur.																
Diagonal 47A entre Carreras 48 y Calle 17Sur																
	Servicio	Norte	1,50	0,50	3,25	3,25	1,50	2,00	3,00	Sur	12,00	15,00				
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro.																
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur																
Calle 17BSur entre Carreras 47B Y 48																
Calle 17BSur entre Carreras 47B Y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50	Vble.	1,50	2,00	3,00	Sur	7,00	13,00				
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de calzada sur del Macro																
EJE VIAL: A 4,5 m de la línea de calzada norte																
Calle 17CSur/18CSur entre Carreras 48C y 48																
Calle 17CSur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte	Se toman las líneas del proyecto vial construido, el carril del costado norte sería un andén con f. amoblamiento 1,5 m y f. circulación hasta donde coincida con paramento de lotes.									Sur	0,00	0,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del proyecto vial construido																
EJE VIAL: N/A																
Calle 17CSur/18CSur entre Carreras 48 y 44																
Calle 17CSur entre Carreras 48 y 44	Servicio	Norte	Se toman las líneas del proyecto vial construido, el carril del costado norte sería un andén de 3,0 m, f. amoblamiento 1,0 m y f. circulación 2,0 m.									Sur	0,00	0,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del proyecto vial construido.																
EJE VIAL: N/A																

Z6 R 28 CRISTO REY

Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4								
Carrera 50 entre Calles 4Sur y 11Sur																													
Carrera 50 entre Calles 4Sur y 11Sur	Arteria	Occidental	Vble.	Vble.	Vble.	7,00	Vble.	10,50	Vble.	Vble.	Autopista Sur				Oriental	17,50	17,50												
PUNTO FIJO: <u>Entre calles 4Sur y 5ASur</u> : borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del Macro pero se debe desplazar inicialmente un 1,0 m hacia el occidente. Hacia el occidente se reduciría el EPP.																													
<u>Entre calles 5ASur y 6Sur</u> : borde occidental existente de zona verde o f. amoblamiento de la Autopista Sur, coincide con línea de calzada oriental que conformaría el separador central del proyecto vial de ciudad. Desde esta línea hacia el occidente se tendría f. amoblamiento/circulación y luego EPP, se omiten demás líneas del proyecto vial de ciudad.																													
<u>Entre calles 6Sur y 8Sur</u> : línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad, no coincide con algún elemento existente. Las f. amoblamiento/circulación quedarían de dimensiones mínimas y el EPP occidental se reduciría considerablemente.																													
<u>Entre calles 8Sur y 9CSur</u> : borde de calzada existente y occidental de la Autopista Sur, coincide con línea de calzada occidental del Macro. Hacia el occidente se tendría EP existente y EPP; hacia el oriente se tendría calzada de la Autopista de acuerdo al proyecto vial de ciudad.																													
<u>Entre calles 9CSur y 10Sur</u> : línea de calzada occidental del Macro, coincide con línea de calzada oriental que conforma el separador del costado occidental del proyecto vial de ciudad. Hacia el occidente se tendría f. amoblamiento/circulación y EPP del Macro; y hacia el oriente se tendría calzada de la Autopista sur y demás elementos del proyecto vial de ciudad.																													
<u>Entre calles 10Sur y 11Sur</u> : línea de calzada occidental del Macro, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad. Hacia el occidente quedaría f. amoblamiento/ circulación y EPP; hacia el oriente el proyecto vial de ciudad.																													
EJE VIAL: Se tomarían los del proyecto vial de ciudad																													
Carrera 50A entre Calles 6Sur y 7Sur																													
Carrera 50A entre Calles 6Sur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50			3,25	3,25					1,50	2,00	3,00	Oriental	13,50	19,50										
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro. <i>Se tomaría el planteamiento vial del Macro tal cual como está.</i>																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																													
Carrera 50B entre Calles 5ASur y 7Sur																													
Carrera 50B entre Calles 5ASur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	1,50	2,00			3,25	3,25					1,50	Vble.	3,00	Oriental	11,50	17,50										
PUNTO FIJO: <u>Entre calles 5ASur y 6Sur</u> : borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro. <u>Entre calles 6Sur y 7Sur</u> : borde de calzada existente oriental, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																													
Carrera 50C entre Calles 4Sur y 7Sur																													
Carrera 50C entre Calles 4Sur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50			3,25	3,25					1,50	2,00	3,00	Oriental	13,50	19,50										
PUNTO FIJO: <u>Entre calles 4Sur y 6Sur</u> : eje vial del planteamiento vial del Macro, también coincide con el del proyecto vial de ciudad. <u>Entre calles 6Sur y 7Sur</u> : borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada																													

oriental de los Macros.																					
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50C entre Calles 7Sur y 8Sur																					
Carrera 50C entre Calles 7Sur y 8Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															11,00	14,00
PUNTO FIJO: Ya que es vía nueva, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50C entre Calles 8Sur y 10Sur																					
Carrera 50C entre Calles 8Sur y 10Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															13,50	19,50
PUNTO FIJO: Ya que es vía nueva, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50C entre Calles 10Sur y 12Sur																					
Carrera 50C entre Calles 10Sur y 12Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															12,50	18,50
PUNTO FIJO: Se toma la planimetría del Macro tal cual, coincide en gran parte el paramento de lotes del costado oriental con la línea de f. circulación del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50D entre Calles 6Sur y 7Sur																					
Carrera 50D entre Calles 6Sur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															13,50	19,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50D entre Calles 8Sur y 9CSur																					
Carrera 50D entre Calles 8Sur y 9CSur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															13,50	16,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50DA entre Calles 6Sur y 7Sur																					
Carrera 50DA entre Calles 6Sur y 7Sur	Servicio	Occidental		1,00																8,90	8,90
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado oriental, coincidiría con línea de f. circulación propuesta.																					
EJE VIAL: A mitad de la sección vial																					
Carrera 50EE entre Calles 4Sur y 6Sur																					
Carrera 50EE entre Calles 4Sur y 6Sur	Servicio	Occidental		1,50																12,00	15,00
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada oriental u occidental																					
Carrera 50E entre Calles 6Sur y 8Sur																					
Carrera 50E entre Calles 6Sur y 8Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															10,00	13,00
Entre calles 6Sur y 7Sur: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación del Macro. Entre calles 7Sur y 8Sur: se toma el planteamiento vial de Macro tal cual ya que no es posible definir un punto fijo con base en lo existente.																					
A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50E entre Calles 8Sur y 12Sur o Avenida 80																					
Carrera 50E entre Calles 8Sur y 12Sur o Avenida 80	Servicio	Occidental	3,00	Vble.	Vble.															0,00	3,00
PUNTO FIJO: Entre calles 8Sur y 10Sur: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro. Hay unos leves desplazamientos, se toma como línea base la de los lotes. Entre calles 10Sur y 12Sur: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro.																					
EJE VIAL: Entre calles 8Sur y 10Sur: a 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental. Entre calles 10Sur y 12Sur: a 4,0 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50FF (Avenida 80) entre Calles 6Sur y 12Sur																					
Carrera 50FF (Avenida 80) entre Calles 6Sur y 12Sur	Arteria	Occidental	Vble.	2,00	1,80	1,50	3,25	3,25												23,60	28,60

PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial de ciudad. <u>proyecto vial de ciudad como base y quedaría tal cual hasta las líneas de calzada de los extremos, a partir de este punto se toma lo propuesto y se debe desplazar el EPP de ambos costados Para este tramo se toma la planimetría del de tal forma que este no se reduzca, se reducen áreas útiles.</u> EJE VIAL: Se toman los del proyecto vial de ciudad. <u>Basarse en el primer plano de proyectos viales, no usar el de PIMS ni el Depurado ya que en estos la sección vial está como bloque.</u>																									
Carrera 50GG entre Calles 10BSur y 12Sur																									
Carrera 50GG entre Calles 10BSur y 12Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Oriental	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Se toma como punto fijo el eje vial que se tiene en el planteamiento vial del Macro, a partir de este se conforma la sección hacia cada costado. <u>El área útil crecería pero dejemos el vacío para que luego tomen esa decisión.</u> EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																									
Carrera 51 entre Calles 10Sur y 10BSur																									
Carrera 51 entre Calles 10Sur y 10BSur	Colectora	Occidental	10,00	2,00	1,50														1,50	2,00	10,00	Oriental	13,50	33,50	
PUNTO FIJO: Se toma como punto fijo el eje vial que se tiene en el planteamiento vial del Macro, a partir de este se conforma la sección hacia cada costado. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																									
Calle 4Sur entre Carreras 50 y 50EE																									
Calle 4Sur entre Carreras 50 y 50EE	Servicio	Norte		2,00	1,50														1,50	2,00	Vble.	Sur	14,00	14,00	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del proyecto vial de ciudad. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 5ASur entre Carreras 50 y 50EE																									
Calle 5ASur entre Carreras 50 y 50EE	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50														1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50	
PUNTO FIJO: Se toma planteamiento vial del Macro tal cual, ya que al ser una vía nueva no es fácil determinar un punto fijo. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 6Sur entre Carreras 50 y 50FF																									
Calle 6Sur entre Carreras 50 y 50FF	Colectora	Norte	3,00	3,00	2,50														2,50	3,00	3,00	Sur	17,50	23,50	
PUNTO FIJO: <u>Entre carreras 50 y 50C:</u> borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. <u>Entre carreras 50C y 50D:</u> borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada norte del Macro. <u>Entre carreras 50D y 50FF:</u> se toma el proyecto vial de ciudad tal cual está. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 7Sur entre Carreras 50A y 50E																									
Calle 7Sur entre Carreras 50A y 50E	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,50														1,50	Vble.	3,00	3,00	Sur	9,50	18,50
PUNTO FIJO: Eje vial del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 8Sur entre Carreras 50 y 50FF																									
Calle 8Sur entre Carreras 50 y 50FF	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,50														Vble.	Vble.	3,00	Sur	8,00	14,00	
PUNTO FIJO: Se debe generar un eje vial con base a las líneas de paramento de los lotes, desde la línea de paramento de cualquier costado se hace un eje a 7,90 m y desde este hacia cada costado se genera la sección vial. Entre las carreras 50D y 50E la sección es más angosta sin embargo se deja el mismo eje mencionado anteriormente. La sección vial se ajusta teniendo en cuenta la jerarquía y las condiciones existentes, esto generará aumento de las áreas útiles y EPP, estas se deben ajustar. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 9Sur entre Carreras 50D y 50E																									
Calle 9Sur entre Carreras 50D y 50E	Servicio	Norte		2,00																2,00	Sur	11,00	11,0		
PUNTO FIJO: Se debe calcar cualquiera de los bordes de calzada existentes y se tomaría como punto fijo. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 9CSur entre Carreras 50 y 50FF																									
Calle 9CSur entre Carreras 50 y 50FF	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50														1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50	
PUNTO FIJO: Ya que es vía nueva, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 10Sur entre Carreras 50 y 50FF																									
Calle 10Sur entre Carreras 50 y 50FF	Servicio	Norte	10,00	Vble.	1,50														Vble.	Vble.	10,00	Sur	8,00	28,00	
PUNTO FIJO: Con el fin de no descompensar las UAU ubicadas a lado y lado de la sección vial se tomará como punto fijo el eje vial del planteamiento vial del Macro. La sección se ajusta respecto a la jerarquía vial. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 10Sur entre Carreras 50FF y 51																									

Z6_R_30 CAMPO AMOR																														
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amobla	Ciclorrut	F. Circulac	Antejard	EP. Propues	Costado	Pública /Sin	TOTAL SECCIÓN	
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4									
Carrera 50 entre Calle 14 y Carrera 51A																														
Carrera 50 entre Calle 14 y Carrera 51A	Arteria	Occidental	3,00	2,00		1,50		7,00		Vble.		10,50		Vble.		10,50		Autopista Sur /Línea Férrea									Oriental	31,50	34,50	
Línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro, a partir de esta línea se dispone lo propuesto por el proyecto vial de ciudad. Se toman los del proyecto vial de ciudad.																														
Carrera 51A (Diagonal) entre calles 10 y 11 (aprox.)																														
Carrera 51A (Diagonal) entre calles 11 (aprox.) y 10	Servicio	Norte	3,00	2,00		1,50					7,00														Vble.	Sur	10,50	13,50		
Borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada sur del Macro. Es importante que esta línea de calzada se conecte llegando a la calle 10 de una forma adecuada con lo propuesto por PIMSMed. A 3,50 m de la línea de calzada norte o sur.																														
Carrera 50 entre Calles 5A (aprox.) y 9																														
Carrera 50 entre Calles 9 y 5A (aprox.)	Arteria	Occidental	3,00	Vble.		1,50		7,00		5,00		10,50		7,00		10,50		Autopista Sur /Línea Férrea									Oriental	41,50	44,50	
Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad. A partir de esta línea hacia el oriente se dispone lo propuesto por el proyecto vial de ciudad, preferiblemente el de junio de 2023, y hacia el occidente se tendría lo del planteamiento vial del Macro. Se toman los del proyecto vial de ciudad.																														
Carrera 51 entre Calles 10 y 14																														
Carrera 51 entre Calles 14 y 10	Servicio	Occidental	Vble.	2,00		1,50					3,25	3,25								1,50		Vble.		Vble.	Oriental	11,50	11,50			
Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de f. amoblamiento del Macro. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental																														
Carrera 51 entre Calles 5A aprox. y 10																														
Carrera 51 entre Calles 10 y 5A aprox.	Servicio	Occidental	Vble.	2,00		1,50					3,25	3,25								1,50	2,00	Vble.		Oriental	13,50	13,50				
No se define debido a que es vía totalmente nueva, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 51A (Diagonal) entre Calles 5A y 9 - Vía Nueva																														
Carrera 51A (Diagonal) entre Calles 9 y 5A - Vía Nueva	Servicio	Occidental	Vble.	2,00		1,50					3,25	3,25								1,50	2,00	Vble.		Oriental	13,50	13,50				
No se define debido a que es vía totalmente nueva, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 14 y 16																														
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 14 y 16	Arteria	Occidental	Vble.	2,00	2,30	1,50		4,70		1,00	3,50	3,50	3,50	5,00	3,50	3,50	# # #	1,00	4,70	1,50	2,30	2,00	3,00		Oriental	49,00	52,00			
Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro. Se recomienda tomar como guía o base el planteamiento vial realizado para el PP Santa Fe en este mismo tramo, revisar y ajustar. A mitad de cada una de las calzadas y del separador central, tomar como base las líneas del proyecto vial de ciudad.																														
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 5A y 14																														
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 5A y 14	Arteria	Occidental	Vble.	2,00		1,50		Vía Existente															1,50		2,00		Vble.	Oriental	7,00	7,00
Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro. Solo se dejará como planteamiento vial los elementos de líneas de calzada hacia el interior, toda vez que este tramo vial no cuenta con proyecto vial de ciudad. N/A																														
Carrera 52A entre Calles 10 y 16																														
Carrera 52A entre Calles 10 y 16	Servicio	Occidental	3,00	Vble.		1,50					3,25	3,25								1,50		Vble.	3,00		Oriental	9,50	15,50			
Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de f. amoblamiento oriental del Macro. Se tomaría el planteamiento vial del Macro tal cual. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 54 entre Calles 10 y 16																														
Carrera 54 entre Calles 14 y 16	Servicio	Occidental	Vble.	3,00	2,00	1,50					3,25	3,25								1,50	2,00	3,00	Vble.	Oriental	13,50	19,50				
Debido a que es vía nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual está. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 54 entre Calles 9 y 10																														
Carrera 54 entre Calles 9 y 10	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50						3,25	3,25								1,50		Vble.	3,00		Oriental	11,50	17,50			
Debido a que es vía parcialmente nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual está. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 56 entre Calles 9 y 10																														
Carrera 56 entre Calles 10 y 9	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50						3,25	3,25								1,50	2,00	3,00	10,00		Oriental	13,50	29,50			
Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del Macro. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																														
Carrera 58 entre Calles 9 y 16																														

PUNTO FIJO: Entre Calles 25 y 27A: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro. Entre Calles 29 y 29A: se toma el planteamiento vial del Macro tal cual, ya que es una vía con un nuevo alineamiento.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Calle 27A entre Carreras 52 y 55																													
Calle 27A entre Carreras 52 y 55	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,50											2,50	Vble.	3,00	Sur	10,50	16,50								
PUNTO FIJO: Paramiento de lotes del costado norte, coincide con línea de f. circulación norte del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 29 entre Carreras 52 y 55																													
Calle 29 entre Carreras 52 y 55	Colectora	Norte	3,00	Vble.	2,50											1,50	Vble.		Vble.	Sur	10,50	13,50							
PUNTO FIJO: Paramiento de lotes del costado norte, coincide con línea de f. circulación norte del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 29A entre Carreras 52 y 55																													
Calle 29A entre Carreras 52 y 55	Colectora	Norte	3,00	2,00	1,50											1,50	2,00	3,00		Sur	13,50	19,50							
Eje vial del planteamiento vial del Macroproyecto, debido a que es una vía discontinua y practicamente nueva.																													
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 29AA y 30																													
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 29AA y 30	Arterial	Occidental	Hacia el costador oriental se toma lo dispuesto en el proyecto vial de ciudad y hacia el costado occidental se toman los bordes de calzada del planteamiento vial del Macro.														Oriental	0,00	0,00										
PUNTO FIJO: N/A																													
EJE VIAL: Usar los propuestos por el proyecto vial de ciudad.																													
Carrera 53 entre Calles 25 y 29																													
Carrera 53 entre Calles 25 y 29	Servicio	Occidental	Vble.	3,00	2,00	1,50										3,25	3,25				1,50	2,00	3,00	10,20	Oriental	13,50	29,70		
No se define, ya que es una vía completamente nueva.																													
A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Carrera 55 entre Calles 25 y 29																													
Carrera 55 entre Calles 25 y 29	Servicio	Occidental														Vble.						3,25	3,25	1,50	2,00	Vble.	Oriental	10,00	10,00
Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro.																													
A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29 y 29A/Carrera 55																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29 y 29A/Carrera 55	Servicio	Occidental		Vble.		3,25	3,25									Vble.						3,25	3,25	1,50	2,00	Vble.	Oriental	16,50	16,50
PUNTO FIJO: Borde de separador o canalización existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental que conforma el separador central o canalización																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada occidental y oriental.																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29A/Carrera 55 y Calle 30																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29A/Carrera 55 y Calle 30	Servicio	Occidental	10,00	3,00	3,50	2,50	3,25	3,25	Vble.	Vble.	3,25	Vble.				Vble.	1,50	Vble.	3,00		Oriental	17,25						33,25	
Borde de separador o canalización existente del costado occidental, coincide con línea de ciclorruta que conforma el separador central o canalización.																													
A mitad de cada una de las calzadas y los separadores, APROXIMADOS.																													

Z6 R 34 TENCHE																															
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOT AL SECCIÓN		
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4										
Carrera 65 entre Calles 29 y 30																															
Carrera 65 entre Calles 29 y 30	Arterial	Occidental	9,50		2,50	2,50		3,25	3,25	3,50					Vble.						3,50	3,25	3,25			2,50	3,20	Vble.	Oriental	30,70	40,20
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente oriental, coincide en gran parte con la línea de calzada oriental del proyecto vial de ciudad o PIMS Med, usar el plano de proyectos viales depurado																															
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental y oriental de cada calzada. Para el separador central tomar la del proyecto vial de ciudad																															
Calle 30 entre Carreras 58A y 65																															
Calle 30 entre Carreras 65 y 58A	Arterial	Norte	10,00		Vble.	1,50	6,50							Vble.	8,50	9,30				6,50				1,50	2,00	10,00	Sur	35,80	55,80		
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. Se toma la planimetría tal cual quedó para el PP Tenche - La 30 de RíoCentro.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada de los extremos norte y sur.																															
Calle 30 entre Carreras 55 y 58A																															
Calle 30 entre Carreras 58A y 55	Arterial	Norte	10,00		2,00	1,50	6,50						3,75	Vble.	3,75	6,50				Vble.	2,00	4,25		1,50	2,00	10,00	Sur	33,75	53,75		
PUNTO FIJO: Borde externo de andén del costado sur, coincide con línea de franja de circulación sur del planteamiento vial del Macro. Se toma la planimetría tal cual quedó para el PP Tenche - La 30 de RíoCentro.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada de los extremos norte y sur. A 2,125 m de la línea de calzada norte de la vía de 4,25 m ubicada en el costado sur.																															
Calle 30 entre Carreras 53 y 55																															
Calle 30 entre Carreras 55 y 53	Arterial	Norte	10,00		2,00	1,50	Vble.						3,75	Vble.	3,75	6,50				Vble.	4,20	2,00	1,50	2,00	10,00	Sur	27,20	47,20			
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente de la vía de servicio, coincide con línea de franja de calzaa sur del planteamiento vial del Macro. Se toma la planimetría tal cual quedó para el PP Tenche - La 30 de RíoCentro.																															
EJE VIAL: A 4,0 m de la línea de calzada norte, se puede tomar el del proyecto vial de ciudad. A 3,25 m de la línea de calzada norte de la vía de 6,5 m ubicada en el costado sur. A 2,25 m de la línea de calzada norte de la vía de 4,5 m ubicada en el costado sur.																															
Calle 29 entre Carreras 55 y 65																															
Calle 29 entre Carreras 55 y 65	Colectora	Norte	Vble.		2,00	1,50							3,50	3,50	3,50										2,25	Vble.	Vble.	Sur	16,25	16,25	
PUNTO FIJO: Borde de calzada norte existente, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro y también con la misma del proyecto vial.																															
EJE VIAL: A 5,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																															
Calle 29 entre Carreras 65 y 65B																															

Gaceta Oficial N° 5285

Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada norte del Macro.																								
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur, debe coincidir con las del planteamiento vial del Macro.																								
Calle 10BSur entre Carreras 50GG y 52																								
Calle 10BSur entre Carreras 50GG y 52	Servicio	Norte		3,00	Vble.	1,50												1,50	Vble.	3,00	Sur	9,50	15,5	
Eje vial del planteamiento vial del Macro.																								
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																								
Calle 12BSur entre Carreras 51 y 52																								
Calle 12BSur entre Carreras 51 y 52	Servicio	Norte	Vble.	3,00	Vble.	1,50	3,25	3,25										1,50	Vble.	3,00	Vble.	Sur	16,00	22,0
Borde norte existente de la canalización, coincide con la línea de calzada norte que conforma el separador central.																								
A 3,25 m de las líneas de calzada norte y sur.																								
Calle 13Sur entre Carreras 51C y 52																								
Calle 13Sur entre Carreras 51C y 52	Servicio	Norte		3,00	2,00	1,50														Vble.	3,00	Sur	14,00	20,00
Borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del Macro.																								
A 4,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																								
Calle 15Sur (Aprox) entre Carreras 51C y 52																								
Calle 15Sur (Aprox) entre Carreras 51C y 52	Servicio	Norte		3,00	2,00	1,50														2,00	3,00	Sur	13,50	19,50
Debido a que es una vía nueva se toma el planteamiento vial del Macroproyecto tal cual.																								
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																								

DECRETO 1113 DE 2023 (DICIEMBRE 19)

“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Norte, se deroga el Decreto Municipal 2077 de 2015, modificado por el Decreto Municipal 2480 de 2019, que lo adoptaron y modificaron, y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN (E)

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo reglamentado en los artículos 2.2.4.1.1 al 2.2.4.1.7.7 del Decreto Único Nacional del sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y, los artículos 455 al 460 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, y el Decreto Municipal 1609 de 2023 y,

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 114 ley 388 de 1997 crea el Macroproyecto como figura de planificación complementaria entendida como el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y orientar el crecimiento general del Distrito.

De conformidad con la citada ley, los macroproyectos urbanos deben: (i) contemplar el desarrollo de acciones que permitan soluciones integrales a los problemas considerados en el territorio; (ii) vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta y; (iii) establecer los procedimientos mediante los cuales, el Distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas, resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto y, una equitativa distribución de cargas y beneficios.

La formulación y adopción del Macroproyecto -como una herramienta de planificación complementaria de segundo nivel- se da con el fin de instrumentar los planes de ordenamiento territorial en porciones determinadas del territorio urbano, para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

La citada Ley 388 de 1997, en su artículo 19, crea el plan parcial como un instrumento mediante el cual, se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial -tercer nivel-, para los suelos con tratamiento de renovación y desarrollo, entre otros, y además, para aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

El Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y se dictan otras disposiciones - en adelante POT-, establece entre sus principios, la “Solidaridad social y territorial” y como apuesta territorial, “la equidad territorial municipal y gestión asociativa” a través de la configuración de un sistema integrado de reparto equitativo de cargas y beneficios, la implementación de estrategias de regeneración urbana a partir de macroproyectos en las áreas de intervención

estratégica y la constitución y consolidación de un Subsistema Habitacional incluyente.

Los artículos 455 y 458 del POT, determinan, respectivamente, que el Macroproyecto es un instrumento de planificación complementario de segundo nivel, a través del cual se desarrollan las Áreas de Intervención Estratégica - en adelante AIE-, precisando respecto a su alcance normativo, la posibilidad de incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel a su interior; determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a plan parcial 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.

Respecto de la AIE, el POT en su artículo 61, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 388 de 1997, identifica estas áreas con el fin de direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación y gestión complementaria del plan, en porciones del territorio distrital que presentan las mayores oportunidades, para que en ellas, se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación, a través de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas.

A través de la planificación de las AIE, se resuelve la escala intermedia de la planeación, alcanzando un mayor detalle que, articula la escala general del plan de ordenamiento territorial y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados, en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio.

Entre las AIE identificadas por el POT, se encuentra la AIE MEDRío, que corresponde al Corredor del Río Medellín y su área de influencia, en consideración al reconocimiento de características homogéneas desde la estructura urbana y desde aspectos socioeconómicos, subdividiéndose en tres zonas: Río Norte, Río Centro y Río Sur.

La planificación en Río Norte, tiene como objetivo “estructurar el corredor del Río y los desarrollos incompletos y desarticulados en términos urbanísticos y ambientales, como recurso para equilibrar el territorio de las laderas nororiental y noroccidental”, vinculada al Río Medellín, según se establece en el Plano 9. Área de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 48 de 2014.

Con fundamento en lo anterior, se expidió el Decreto Municipal 2077 de 2015: “Por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío Río Norte y se dictan otras disposiciones”.

El macroproyecto Río Norte, i) formuló y adoptó los instrumentos de planificación correspondientes a los planes parciales para los polígonos: Z1_R_1, Z1_R_2, Z1_R_3, Z1_R_4, Z1_R_5, Z1_R_6, Z1_R_8, Z2_R_45, Z2_R_46, Z2_R_48, Z2_R_49; ii) estableció una norma transitoria para la Casa Museo Pedro Nel Gómez, Bien de Interés Cultural de orden nacional, declarado a través de la Resolución Nacional 1640 de 2004 y delimitado en su zona de influencia según Resolución Nacional 2236 de 2008; iii) incorporó las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo, polígono Z1_API_1, Finca La Mesa, formulado y adoptado mediante la Resolución 160 del 14 de abril de 2009;

Z2_API_56, Zona 4, formulado y adoptado mediante la Resolución municipal 624 del 23 de noviembre de 2010 y; Zona 1, formulado y adoptado mediante la Resolución municipal 650 del 21 de diciembre de 2010 y; polígono RIO_API_62, formulado y adoptado para dicho entonces, mediante Resolución 335 de 2014 y; vi) definió los determinantes para la revisión o nueva formulación de los instrumentos de Planificación del macroproyecto, una vez perdieran su vigencia.

En aplicación de las disposiciones del Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial, 1077 de 2015, con respecto al procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, el Departamento Administrativo de Planeación, adelantó en su momento las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta previa, 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 en el anexo al Documento Técnico de Soporte del Decreto Municipal 2077 de 2015.

El Decreto Municipal 2077 de 2015 en su artículo 283, 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 de las condiciones de mercado; b) la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas; c) la transformación de las condiciones de los inmuebles que afecte la ejecución; d) el excesivo incremento en los precios del suelo; e) la necesidad de revisión técnica de sus contenidos previamente justificada y; f) la declaratoria de desastre o calamidad pública.

El Decreto Municipal 2480 de 2019 “Por medio del cual se modifica el Decreto Municipal 2077 de 2015, por medio del cual se adoptó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio Rio Norte y se dicta otras disposiciones”, ajustó el polígono de tratamiento Z2_R_45, correspondiente al Plan Parcial de Renovación Urbana Tricentenario, respecto al sistema de ocupación propuesto, en función de los sistemas públicos y colectivos, ya que se detectaron problemáticas en cuanto al desarrollo de algunas vías planteadas, el manejo de los enlaces actuales de la estructura ecológica presentes en el territorio, el tamaño de las Unidades de Actuación Urbanística y el tamaño de las áreas útiles en función de lo que comercialmente requería la zona.

En el referido decreto modificadorio, se abordaron además las problemáticas evidenciadas en cuanto a la ocupación con área útil de algunas partes de los enlaces actuales de la Estructura Ecológica Principal, la incorporación del proyecto vial propuesto para la Autopista Norte (Carrera 64C) entre las Calles 95 y 97, que permitiera el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y la conformación del Espacio Público propuesto sobre este eje estructurante en el corto plazo, lo cual dificultaba el proceso de gestión y licenciamiento de las Unidades de Actuación Urbanística en el plan parcial, correspondiente al polígono de tratamiento Z2_R_45.

Las modificaciones, adiciones y derogatorias efectuadas por el Decreto Municipal 2480 de 2019, no implicaron cambios en el modelo de ocupación, ni de los repartos equitativos de cargas y beneficios realizados para el macroproyecto, ni para los demás planes parciales allí adoptados.

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, se realizaron mesas de trabajo con el fin identificar las problemáticas y los ajustes que precisa el Macroproyecto Río Norte.

Producto de la revisión de los diferentes documentos que conforman el macroproyecto y como resultado del relacionamiento con los diferentes actores, se encontraron los siguientes problemas objeto de ajuste en el presente Decreto:

1. Diferencias en las áreas netas establecidas en la cartografía, los documentos técnicos, el reparto equitativo de cargas y beneficios y los decretos de adopción de los planes parciales.
2. Inconsistencias en las secciones viales definidas en el Plano Índice de Proyectos Viales, con las secciones viales definidas en el POT y en el macroproyecto.
3. Dificultades en la aplicación de las formas de cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas de interés social -VIS- y de interés prioritario -VIP-.
4. Dificultad en la concreción del espacio público en las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -ARO- como principal estrategia para la generación de nuevo espacio público en los planes parciales.
5. Inconsistencias en el reparto de cargas y beneficios reflejadas en el desequilibrio entre las UAU y las ARO, y en las imprecisiones en las áreas netas, lo que conllevaba a una incorrecta aplicación de la norma, dificultando la gestión del espacio público.
6. Imposibilidad de generar convertibilidad de metros cuadrados de otros usos al uso residencial.
7. Imprecisiones en las delimitaciones de Áreas de Manejo Especial -AME- y falta de claridad en las normas aplicables para su desarrollo y posible vinculación al desarrollo de las unidades de actuación del plan parcial.
8. Falta de mecanismos de financiación y gestión que posibilitaran la concreción de cargas externas de servicios públicos domiciliarios.

Con el fin de superar las problemáticas identificadas, el presente decreto incorpora las temáticas no ajustadas en los Decretos Municipales 2077 de 2015 y 2184 de 2019 y genera nuevos contenidos y ajustes, con el fin de consolidar, siete (7) estrategias que permitan activar los procesos de renovación urbana en la ciudad, entendidos como una apuesta para lograr impactar de manera positiva la articulación de los instrumentos desde la administración y los operadores del territorio, con la dinámica inmobiliaria del sector privado, con el fin de concretar el modelo de ocupación territorial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta nueva revisión, además, pretende adicionar principalmente las metodologías de gestión aplicables al Macroproyecto Río Norte, buscando facilitar la gestión en la implementación de la renovación urbana en la ciudad, habilitando 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.

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 once (11) Planes Parciales. Estas situaciones 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 Norte.

Se reconoce también que, uno de los desafíos para materializar los proyectos reside en la condición inicial establecida por los índices de mixtura establecidos 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 a los aspectos relacionados con la gestión, estableciendo una serie de mecanismos que la faciliten 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, sin realizar cambios al opuesto inicialmente. 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.

El *modelo de ocupación (planteamiento urbanístico)* debe ajustarse a partir de la eliminación de la mayoría de las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -ARO- que pasan a ser Unidades de Actuación Urbanísticas -UAU-, que potencialmente pueden vincularse al sistema de espacio público a partir de los recursos recaudados por este concepto en todo el macroproyecto. Con ello, se pretende generar un sistema de espacio público potencial y flexible en el tiempo, que no limite el ejercicio de los derechos de propiedad en el plan parcial, sino que se constituya una hoja de ruta para la gestión pública de los recursos que se recauden progresivamente y que le permitan a la Administración Distrital, contar con diferentes opciones para la generación de nuevo espacio público en el macroproyecto, en consideración a la dinámica inmobiliaria que se genere en los próximos años.

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, lo que implica una estrategia 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.

En términos de la *norma volumétrica, específica y del perfil urbano general*, el presente Decreto ajusta algunas disposiciones propendiendo por la armonización de las apuestas del Plan de Ordenamiento Territorial, en términos del perfil de ciudad, buscando facilitar la estructuración de los proyectos inmobiliarios a partir de eliminación de barreras normativas de orden volumétrico, que no favorecían el desarrollo de proyectos que pretendieran incorporar mecanismos de convertibilidad o perfilados a favorecer productos inmobiliarios en contextos de mercado específicos.

La presente revisión y ajuste se fundamenta en la conservación de las premisas generales del reparto realizado a escala del macroproyecto, en el mismo sentido, se conservan las normas y premisas del modelo de ciudad y del macroproyecto establecidas para la AIE MEDRío Norte en el Decreto Municipal 2077 de 2015. Sin embargo, con el fin de superar situaciones de inequidad en el reparto entre las UAU y las ARO, es necesario ajustar la asignación de las cargas y los aprovechamientos urbanísticos, expresados en densidad e índice de construcción a escala del Plan Parcial, sin superar los aprovechamientos máximos establecidos del Sistema de Reparto efectuado a escala del Plan de Ordenamiento Territorial y el macroproyecto.

Depura la metodología aplicable para la definición de las *Áreas de Manejo Especial -AME-*, con relación a las dinámicas cambiantes de la ciudad y las inconsistencias identificadas en el proceso de revisión entre la formulación de los Macroproyectos y la realidad del territorio.

Realiza además la incorporación de la *convertibilidad de metros cuadrados de otros usos a vivienda*, sin aumentar la densidad, generando equivalencias y opciones de desarrollo con el fin aumentar los posibles escenarios en la estructuración de proyectos inmobiliarios en las condiciones de mercado actual.

Incorpora *precisiones y ajustes en la regulación del cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas VIS y VIP* en la renovación urbana, el marco de la nueva reglamentación Distrital contenida en el Decreto Distrital 1055 de 2022, “Por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 “Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones”, se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones”, y que ha optimizado las alternativas para concretar la vivienda social y prioritaria en la renovación.

En cuanto a las *cargas externas del sistema de servicios públicos*, el macroproyecto acoge las disposiciones generadas por Empresas Públicas de Medellín con posterioridad a su adopción y que han creado mecanismos e instancias de relacionamiento para la financiación de la construcción de redes de servicios públicos en los planes parciales de renovación urbana.

Se pretende así, establecer un marco técnico-jurídico por medio de una ruta de gestión estratégica, que permita una sinergia entre la activación efectiva de la renovación urbana en todas las áreas priorizadas, con el fin de potenciar su

ocupación, con una perspectiva positiva frente a los lineamientos ambientales, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo el uso eficiente y sostenible del suelo, conforme a los parámetros normativos y la realidad fáctica del territorio.

Este proyecto de decreto fue oportunamente socializado y discutido con las dependencias y entes descentralizados de la Administración Distrital que tienen entre sus competencias, la aplicación de sus disposiciones. Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, previa citación mediante correo certificado y edicto en prensa, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, de los planes parciales del Macroproyecto Río Norte, con el fin de que estos conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones, los días 30 y 31 de octubre en el marco de los cuales, el Departamento Administrativo de Planeación recibió veinte (20) consultas, las cuales fueron resueltas de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

Una vez resueltas las recomendaciones y observaciones de los propietarios y vecinos, el Decreto ajustado fue publicado en la página web del Distrito de Medellín, entre los días 12 y 15 de diciembre con el fin de surtir la fase de publicación previa, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, recibiendo un total de 101 visitas y 7 descargas. Durante el tiempo de publicación, no se recibió ninguna observación.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DEL MACROPROYECTO

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES Y MARCO ESTRATÉGICO

Artículo 1. Objeto. Adóptese la revisión y ajuste del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona Río Norte, con el fin de armonizarlo con las nuevas disposiciones normativas del orden Distrital e incorporar modificaciones a sus disposiciones regulatorias del modelo de ocupación a escala de Macroproyecto, los sistemas públicos y colectivos, los sistemas de reparto de cargas y beneficios de sus once (11) planes parciales, así como de sus mecanismos, herramientas e instrumentos, con miras a detonar el desarrollo urbano e inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del territorio establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2. Alcance del Macroproyecto. El Macroproyecto Urbano para el Área de Intervención MEDRio, Zona Río Norte, desarrolla:

2.1 Articulación de los instrumentos de planificación adoptados y vigentes, correspondientes al:

2.1.1 Plan Parcial de Renovación de Moravia, polígono Z1_R_7, formulado y adoptado según Decreto 0321 del 29 de mayo de 2018;

2.1.2 Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo, polígono Z1_API_1, Finca La Mesa, formulado y adoptado mediante la Resolución Municipal 160 del 14 de abril de 2009; Z2_API_56, Zona 4, formulado y adoptado mediante la Resolución municipal 624 del 23 de noviembre de 2010 y; Zona 1, formulado y adoptado mediante la Resolución municipal 650 del 21 de diciembre de 2010.

2.1.3 Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo, polígono RIO_API_62, revisado mediante el Decreto Distrital 0056 del 17 de enero de 2023.

2.2 Revisión y ajuste de los planes parciales para los polígonos: Z1_R_1, Z1_R_2, Z1_R_3, Z1_R_4, Z1_R_5, Z1_R_6, Z1_R_8, Z2_R_45, Z2_R_46, Z2_R_48, Z2_R_49.

2.3 Definición de los lineamientos para la revisión de los instrumentos de Planificación del macroproyecto, una vez pierdan su vigencia.

Artículo 3. Documentos del macroproyecto. Hacen parte integral del macroproyecto los siguientes documentos:

3.1 Las disposiciones del presente decreto.

3.2 El Documento Técnico de Soporte que comprende el diagnóstico, la formulación y los anexos correspondientes a las actas y documentos de la estrategia de participación del macroproyecto, “Procesos de socialización de los macroproyectos y sus planes parciales”.

3.3 El Atlas cartográfico conformado así:

3.3.1 Listado de mapas generales del macroproyecto:

Tabla 1. Mapas del macroproyecto.

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z1_R_1_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_1_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_1_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_1_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_1_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_1_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_1_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_1_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_1_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_1_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_1_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_1_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_1_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_1_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_2_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_2_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_2_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_2_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_2_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones	Z1_R_2_MRN_F_02_Proyectos_Viales	1:1.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
		viales	Z1_R_2_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_2_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_2_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_2_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_2_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_2_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_2_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_2_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_3_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_3_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_3_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_3_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_3_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_3_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_3_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_3_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_3_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_3_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_3_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_3_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_3_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_3_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_4_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_4_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_4_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_4_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_4_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_4_MRN_F_02_Proyectos_Viales. Z1_R_4_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_4_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_4_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_4_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_4_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_4_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_4_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_4_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_5_MRN_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_5_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z1_R_5_MRN_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z1_R_5_MRN_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_5_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_5_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_5_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_5_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_5_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_5_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_5_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_5_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_5_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_5_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z1_R_6_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_6_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z1_R_6_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
Z1_R_6_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_6_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_6_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_6_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_6_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_6_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_6_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_6_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_6_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_6_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_6_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU Z1_R_6_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z1_R_8_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_8_MRN_D_01_Topo_matriculasM	1:2.000
	2	Retiros	Z1_R_8_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
Z1_R_8_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_8_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_8_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_8_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_8_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_8_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_8_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_8_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_8_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_8_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_8_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU Z1_R_8_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z2_R_45_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_45_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z2_R_45_MRN_D_02_Retiros	1:1.000
Z2_R_45_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_45_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_45_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z2_R_45_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_45_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_45_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_45_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación -	Z2_R_45_MRN_F_06_Planteamiento_urb	1:1.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
		Planteamiento Urbanístico	anístico	
	7	áreas de manejo especial	Z2_R_45_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_45_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_45_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z2_R_46_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_46_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z2_R_46_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_46_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_46_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z2_R_46_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_46_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
Z2_R_46_MRN_F	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_46_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_46_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_46_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z2_R_46_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_46_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_46_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z2_R_48_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_48_MRN_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	2	Retiros	Z2_R_48_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
Z2_R_48_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_48_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_48_MRN_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_48_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_48_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_48_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_48_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z2_R_48_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_48_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_48_MRN_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z2_R_49_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_49_MRN_MRC_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z2_R_49_MRN_D_02_Retiros_M	1:2.000
	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_49_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_49_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z2_R_49_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_49_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_49_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
Z2_R_49_MRN_F	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_49_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_49_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z2_R_49_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de	Z2_R_49_MRN_F_08_UAU	1:2.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
		Unidades de Actuación Urbanística		
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_49_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-, 2023.

3.3.2 Listado de planos para los planes parciales:

Tabla 2. Mapas de los planes parciales.

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z1_R_1_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_1_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_1_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_1_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_1_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_1_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_1_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_1_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_1_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_1_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_1_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	Áreas de manejo especial	Z1_R_1_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_1_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_1_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_2_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_2_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_2_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_2_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_2_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_2_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_2_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_2_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_2_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_2_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_2_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	Áreas de manejo especial	Z1_R_2_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_2_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_2_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_3_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_3_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	2	Retiros	Z1_R_3_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_3_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_3_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_3_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_3_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_3_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_3_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_3_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_3_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_3_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_3_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_3_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_4_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_4_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000
	2	Retiros	Z1_R_4_MRN_D_02_Retiros_M	1:1.000
Z1_R_4_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_4_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_4_MRN_F_02_Proyectos_Viales. Z1_R_4_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_4_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_4_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_4_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_4_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:1.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_4_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_4_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_4_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:1.000
Z1_R_5_MRN_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_5_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z1_R_5_MRN_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z1_R_5_MRN_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_5_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_5_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_5_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_5_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_5_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_5_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_5_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	Áreas de manejo especial	Z1_R_5_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_5_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_5_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU Z1_R_5_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z1_R_6_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_6_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z1_R_6_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
Z1_R_6_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_6_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_6_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_6_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_6_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_6_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_6_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_6_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	Áreas de manejo especial	Z1_R_6_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_6_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_6_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU Z1_R_6_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z1_R_8_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_8_MRN_D_01_Topo_matriculasM	1:2.000
	2	Retiros	Z1_R_8_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
Z1_R_8_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_8_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_8_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z1_R_8_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_8_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_8_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_8_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z1_R_8_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z1_R_8_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z1_R_8_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z1_R_8_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU Z1_R_8_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z2_R_45_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_45_MRN_D_01_Topo_matriculas_M	1:1.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	2	Retiros	Z2_R_45_MRN_D_02_Retiros	1:1.000
Z2_R_45_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_45_MRN_F_01_Estructura_EP_eq uipamientos	1:1.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_45_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z2_R_45_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:1.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_45_MRN_F_03_SSPP_Acueducto _Alcantarillado	1:1.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_45_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:1.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_45_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:1.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_45_MRN_F_06_Planteamiento_ur banístico	1:1.000
	7	Áreas de manejo especial	Z2_R_45_MRN_F_07_AME	1:1.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_45_MRN_F_08_UAU	1:1.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_45_MRN_F_09_Asignación_carga s_UAU Z2_R_45_MRN_F_08_Asignación_carga s_UAU_2	1:1.000
Z2_R_46_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_46_MRN_D_01_Topo_matriculas_ M	1:2.000
	2	Retiros	Z2_R_46_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_46_MRN_F_01_Estructura_EP_eq uipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_46_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z2_R_46_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_46_MRN_F_03_SSPP_Acueducto _Alcantarillado	1:2.000
Z2_R_46_MRN_F	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_46_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_46_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_46_MRN_F_06_Planteamiento_ur banístico	1:2.000
	7	Áreas de manejo especial	Z2_R_46_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_46_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_46_MRN_F_09_Asignación_carga s_UAU Z2_R_46_MRN_F_09_Asignación_carga s_UAU_2	1:2.000
Z2_R_48_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_48_MRN_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	2	Retiros	Z2_R_48_MRN_D_02_Retiros	1:2.000
Z2_R_48_MRN_F	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_48_MRN_F_01_Estructura_EP_eq uipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_48_MRN_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_48_MRN_F_03_SSPP_Acueducto _Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_48_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_48_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_48_MRN_F_06_Planteamiento_ur banístico	1:2.000

Código Serie	#	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	7	áreas de manejo especial	Z2_R_48_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_48_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_48_MRN_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z2_R_48_MRN_F_08_Asignación_cargas_UAU_2 Z2_R_48_MRN_F_08_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z2_R_49_MRN_D	1	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_49_MRN_MRC_D_01_Topo_matrículas_M	1:2.000
	2	Retiros	Z2_R_49_MRN_D_02_Retiros_M	1:2.000
	1	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_49_MRN_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	2	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_49_MRN_F_02_Proyectos_Viales Z2_R_49_MRN_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	3	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_49_MRN_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	4	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_49_MRN_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
Z2_R_49_MRN_F	5	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_49_MRN_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	6	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_49_MRN_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	7	áreas de manejo especial	Z2_R_49_MRN_F_07_AME	1:2.000
	8	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_49_MRN_F_08_UAU	1:2.000
	9	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_49_MRN_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-, 2023.

3.4 La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, actualizada para el año 2023.

Parágrafo. Los polígonos del Macroproyecto Río Norte que a la fecha de entrada en vigor del presente decreto, cuenten con instrumentos de planificación complementaria adoptados, conservarán la norma en ellos establecida, hasta tanto pierdan su vigencia o sean revisados y ajustados de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente, el Plan de Ordenamiento Territorial y las determinantes que se establecen en el presente decreto.

Artículo 4. *Ámbito de Aplicación.* Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas, en el área definida para el Macroproyecto Río Norte, de conformidad con el artículo 456 del Acuerdo 48 de 2014, delimitada en correspondencia a los polígonos de tratamiento tal y como se representa en el *mapa 01 del diagnóstico. Conformación del Área de Planificación*, aquí protocolizado.

Artículo 5. *Instrumentos de Planificación de Tercer Nivel del macroproyecto.* Los instrumentos de planificación complementaria del macroproyecto, comprenden aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes y aquellos que se formularon con el macroproyecto y que son objeto de revisión ajuste con el

presente decreto, tal como lo muestra la siguiente tabla y el *mapa 12. Instrumentos de Planificación* del diagnóstico, aquí protocolizado:

Tabla 133. Instrumentos de planificación del macroproyecto

POLÍGONO ACUERDO 48 DE 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Z1_R_1	Playón de los comuneros	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z1_R_2	La Frontera	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z1_R_3	La Francia	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z1_R_4	Andalucía	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z1_R_5	Villa Niza-Santa Cruz	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z1_R_6	Palermo-San Isidro	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z1_R_7	Moravia	Z1-MI-6 plan parcial de mejoramiento integral Moravia.	Formulado y adoptado por el Decreto Municipal 0321 del 29 de mayo de 2018
Z1_R_8	Miranda	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z2_R_45	Tricentenario	--	Formulado por el macroproyecto, modificado por el Decreto 2480 de 2019 y revisado y ajustado por el presente decreto
Z2_R_46	Plaza de Ferias	Z2_RED_18. Plaza de ferias	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z2_R_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguín	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
Z2_R_49	La Candelaria.	--	Formulado por el macroproyecto y revisado y ajustado por el presente decreto
RIO_API_62	API Río		Adoptado, vigente y ajustado mediante el Decreto Distrital 0056 del 17 de enero de 2023.
Z1_API_1	Finca la Mesa	Z1_API_1	Adoptado y vigente mediante la Resolución Municipal 160 del 14 de abril de 2009.
Z2_API_56	Zona 1		Adoptado y vigente mediante la Resolución Municipal 650 del 21 de diciembre de 2010.
Z2_API_56	Zona 2		Por formular
Z2_API_56	Zona 3		Por formular
Z2_API_56	Zona 4	--	Adoptado y vigente mediante la Resolución Municipal 624 del 23 de noviembre de 2010.
Z1_C3_1	Pedro Nel Gómez.		Bien de Interés Cultural patrimonial de orden nacional, declarado a través de la Resolución Nacional 1640 de 2004 y delimitado en su área de influencia según Resolución Nacional 2236 de 2008.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 6. Prevalencia normativa. La aplicación del presente decreto por parte de los Curadores Urbanos y el Departamento Administrativo de Planeación en uso de sus atribuciones, se regirá prevalentemente por lo aquí establecido siguiendo la siguiente jerarquía de normas:

6.1 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 caso de inconsistencia entre lo establecido en el presente decreto y lo regulado en el PEMP, aplicarán las disposiciones normativas establecidas en dicho acto.

6.2 Las actuaciones urbanísticas por desarrollar en polígonos con tratamiento de consolidación del Macroproyecto Río Norte, aplicarán las normas volumétricas

establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, sus decretos reglamentarios o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

6.3 Para las actuaciones en los predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento de Área de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -API-, que cuenten con Planteamiento Urbanístico Integral formulado y adoptado en vigencia del Acuerdo 46 de 2006 o con Plan Maestro adoptado en el marco del Acuerdo 48 de 2014, se aplicarán las normas establecidas en dichos instrumentos o las que cuenten con remisión expresa en ellos.

6.4 Los planes parciales formulados, previamente adoptados y vigentes, continuarán con la norma establecida en el decreto municipal que lo adoptó, sin perjuicio de que en el marco de sus procesos de revisión o reformulación se acojan las disposiciones del presente capítulo.

6.5 Para las actuaciones urbanísticas a desarrollar en las Áreas de Manejo Especial -AME- identificadas por este macroproyecto, al interior de los polígonos con tratamiento de renovación urbana, deberán aplicarse las normas referentes a las actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción y normas volumétricas definidas para los polígonos de consolidación en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas reglamentarias.

Parágrafo. Cualquier asunto no regulado por el presente decreto, le serán aplicables las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 y sus normas específicas reglamentarias o las normas que los modifique, adicione o sustituyan.

Artículo 7. Objetivos, estrategias y acciones del macroproyecto. En consonancia con lo establecido en el artículo 457 del Acuerdo 48 de 2014, se acogen para el Macroproyecto Río Norte, los siguientes objetivos, estrategias y acciones.

Tabla 4. Objetivos, estrategias y acciones del macroproyecto.

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES
	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		Definir un subsistema de espacio público que complementa la estructura ecológica de la ciudad y se articula con el Río Aburrá.
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 modelo de ocupación 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		Formular un modelo de ocupación 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		i. Se definirán criterios para las secciones públicas que incluyen dimensiones de zonas verdes, y anchos mínimos de sección de acuerdo con las jerarquías viales. Además, que acorde con la función que cumplen las vías como parte de la estructura ecológica, se diferencia el manejo de la sección basado en los principios del urbanismo ecológico. ii. Se identificarán nuevas redes de movilidad no motorizada iii. Los sistemas de espacio públicos definidos por el macroproyecto están asociados a las vías y de acuerdo con

		construcciones sean sostenibles, con bajos consumos de recursos, utilización energía solar, diseños bioclimáticos entre otros.	su jerarquía se precisa la mixtura de usos. iv. La norma de aprovechamientos urbanísticos definida del POT, se trabaja en detalle a través de un sistema de reparto por polígonos (planes parciales) y asociada a las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general para conseguir la ciudad compacta y con urbanismo de cercanía que se busca tener en los suelos de renovación urbana.
	Objetivo 3	Recuperar los valores ambientales de los márgenes del Río Medellín como elemento principal de una cuenca urbanizada.	Establecer determinantes desde el macroproyecto para el API Río_API_62
	Estrategias	Establecer lineamientos de intervenciones ambiental a través del proyecto "Parques del Río Medellín"	Se establecerán lineamientos desde la Resolución municipal 335 de 2014 que adoptó el API del río y que fue derogada por el Decreto Municipal 0056 de 2023.
	Objetivo 4	Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del río.	
	Estrategias	i. Promover acciones para la mitigación de impactos ambientales y crear protocolos ambientales para la transformación y recuperación de los suelos destinados a actividades industriales altamente contaminantes, suelos mineros entre otros	
	Objetivo 5	Promover acciones interinstitucionales para establecer estrategias integrales para la relocalización y localización de los puntos de acopio y recolección de basuras, para lo cual deberá localizarse las zonas factibles de la localización y deberán establecerse las medidas para la mitigación de impacto a realizarse	Identificar entre el DAP y la Secretaría de Medio Ambiente los equipamientos asociados al PGIRS.
	Estrategias	Promover acciones interinstitucionales para la aplicación de estrategias para la recolección de basuras Identificación, evaluación, selección y definición de nuevos sitios de Gestión Integral de residuos sólidos ordinarios, especiales y peligrosos	i. Se efectuarán acciones con la Secretaría de Medio Ambiente, quien lidera el PGIRS. ii. Dentro del PGIRS, se identificará la posible localización de acopios de residuos, estableciendo 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	Definir normas para la permanencia de las actividades económicas productivas al interior del Macroproyecto, fundamentada en una norma del POT que permite aprovechamientos transitorios para las industrias que permanezcan en los territorios de los Macroproyectos.
	Estrategias	i. Generar y articular las actuaciones urbanísticas con las políticas y programas de bienestar social y desarrollo económico. ii. Generar condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y el emprendimiento económico iii. Desarrollar la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios, como determinantes del desarrollo del macroproyecto	i. Realizar mesas de diálogo y discusión alrededor de los macroproyectos urbanos ii. Realizar las sesiones informativas sobre los planes parciales al interior de los macroproyectos por convocatoria pública y se responden desde el DAP las inquietudes y preguntas relacionadas con el futuro desarrollo de estos territorios. Esto se hace en el marco de la Ley 388/97 iii. Establecer una política de vivienda para la protección de los habitantes menos favorecidos. iv. Permitir la permanencia de las actividades económicas actuales aun cuando las unidades de actuación urbanística se desarrollen. v. Articular la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas por parte del Distrito de Medellín, la cual será de obligatorio cumplimiento para el operador.

	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 futuros.	Determinar las condiciones para el pago de las obligaciones VIP y VIS en sitio, además del mantenimiento de las actividades económicas existentes.
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> i. Permitir actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario. ii. Establecer la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas. iii. Garantizar el obligatorio cumplimiento el derecho de permanencia de las actividades industriales hasta tanto se traslade y siempre que cumplan con las condiciones ambientales y la normativa vigente. iv. Cuantificar las nuevas actividades económicas a localizarse en las áreas de cada macroproyecto. 	<ul style="list-style-type: none"> i. En los sistemas de reparto de los polígonos al interior de los macroproyectos se dispone el pago de obligaciones VIP y VIS. Esta puede hacerse vía pago de derechos fiduciarios, construcción de unidades de vivienda o calificación de suelo. La normativa asociada a los macroproyectos se diseña para que se utilicen las tres posibilidades además de garantizar siempre que haya VIP y VIS dispuesta en sitio. ii. La formulación de 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 y tendrán la obligación de implementarla 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, articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.	Realizar ejercicios pedagógicos en los que las comunidades entiendan que se trata de una escala de planificación y no de proyecto, que garantiza la disposición de los sistemas públicos de la ciudad y habilita la norma para el suelo de propiedad privada
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> i. Formular programas y proyectos en función de “educar para exigir”, capacitar a las comunidades en los temas de Ordenamiento de sus territorios. ii. Establecer espacios de construcción conjunta en la etapa de formulación y la implementación de proyectos específicos derivados del macroproyecto 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se acompañarán las mesas de pactos de ciudad; asimismo, se realizarán mesas temáticas en relación a los macroproyectos. ii. En la etapa correspondiente al presente decreto 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. iii. Desarrollar la escala de reparto por polígono y definir las unidades de actuación urbanística en función de contar con unas áreas de gestión asociada que van desde los 1.000 m2. Para dar a conocer esta distribución de UAU se realizan las sesiones informativas de los planes parciales al interior de los macroproyectos. iv. Se publicará en la página web del municipio la información de cada plan parcial y el modelo de ocupación propuesto además de la ficha de cada UAU.
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANISTICAS			
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANISTICAS	Objetivo 1	Integrar el río con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.	i. Definir 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	<ul style="list-style-type: none"> i. Definir un sistema de espacios públicos, equipamientos y de movilidad articulado y en relación a los sistemas estructurantes de ciudad. ii. Cada macroproyecto deberá establecer una estructura urbana con base en los elementos naturales existentes y los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados que promuevan una adecuada articulación con la ciudad existente, 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se complementará el sistema de espacio público general y local definido desde el POT. ii. La estructura urbana se establecerá 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.

		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.	Concretar un sistema público que articula la ciudad existente con la nueva ciudad como parte de los procesos de renovación urbana, se establecen estrategias de articulación.
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 cultural. 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 complementará el Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. Ver mapa 1 de formulación del macroproyecto Río Norte. ii. Se caracterizarán desde las categorías del POT y desde la vocación de cada uno de los espacios públicos en relación al planteamiento urbanístico del macroproyecto. iii. Se establecerán 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. iv. Se incorporará la formulación del PEMP de la casa museo Pedro Nel Gómez v. Se identificarán los proyectos detonantes de la transformación que se encuentran en el plano 10 de formulación.
Objetivo 3		Facilitar y promover una gestión del suelo eficiente y equitativo de los macroproyectos	Analizar la tenencia del suelo, las condicionantes de gestión y las condicionantes financieras para facilitar la gestión asociada del suelo a partir del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios
		<ul style="list-style-type: none"> i. El sistema de gestión del macroproyecto deberá desarrollar y reglamentar la progresiva integración predial definida por las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales de renovación urbana. ii. Establecer el reparto de cargas y beneficios del macroproyecto iii. Reglamentar las condiciones para la transferencia y venta de derechos de construcción. Redistribuir los aprovechamientos y las densidades habitacionales al interior del macroproyecto 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se delimitarán las unidades de actuación urbanística para cada uno de los planes parciales con un promedio de área de 1.000 m² ii. Se desarrollará un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de macroproyecto con el fin realizar la redistribución de aprovechamientos y densidades habitacionales entre polígonos que permitan la mejor norma y las mejores condiciones financieras para cada polígono. iii. Se determinarán 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 al vacío que permita lograr el equilibrio funcional de estas áreas. iii. Se construirá un modelo de gestión que promueve la compra de derechos de construcción para alcanzar el equilibrio financiero de los desarrollos urbanísticos.
Objetivo 4		Favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico espaciales en beneficio de los actuales habitantes de las áreas de los macroproyectos	Establecer un sistema público para todo el macroproyecto incluyendo los otros tratamientos urbanísticos adicionales a la renovación urbana.
		<ul style="list-style-type: none"> i. Dotar el área del macroproyecto de espacio público y equipamientos de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad. ii. Establecer actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad. iii. Dotarse de infraestructura local, establecer áreas para la protección de la población 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se definirá un sistema público que articula los sistemas de escala de ciudad con los sistemas más locales, localizando espacios públicos de escala barrial. ii. Se determinarán programas y se describirán 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. iii. Al presentarse en el planteamiento urbanístico la malla de los Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro se garantizará una equilibrada distribución de los mismos no sólo en función de los nuevos desarrollos sino de todo el territorio.

		nativa, generar programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.	
	Objetivo 5	Mejorar la calidad ambiental, urbanística y de movilidad de la franja del río Medellín – Aburrá.	Elaborar estudios complementarios y de detalle sobre el corredor del río y el área del macroproyecto.
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> i. Re-ordenar la movilidad, conformar nuevos espacios públicos y consolidar una red ecológica. ii. Establecer el sistema de equipamientos complementarios al sistema público del corredor del río Medellín iii. Establecer lineamientos de intervenciones físico-espaciales a través del proyecto “Parques del Río Medellín” 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. 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se reconfigurarán las secciones viales o se redistribuirán, 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. ii. Se identificarán las necesidades para el complemento del sistema vial que soporte los nuevos desarrollos urbanísticos. iii. A través del API_62, Decreto Distrital 0056 de 2023, se establecerán los sistemas de equipamientos complementarios al río y los lineamientos para las intervenciones físico espaciales, el macroproyecto retoma dichas condicionantes. iv. Se potenciarán los suelos de renovación urbana de la ciudad, siendo los más importantes, los suelos con frentes de agua sobre Parques del Río Medellín, en los cuales se promueve una alta mixtura, priorizando siempre en el corredor del río la localización de nuevas viviendas.
	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.	Desarrollar el principio de responsable mezcla de usos, sumado a la promoción de la localización de nueva vivienda sobre el corredor del río que se soporta en el sistema público del Macroproyecto.
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> i. Promover la construcción del proyecto “Parques del Río Medellín” como detonante del desarrollo ii. Incorporar nuevos equipamientos dotacionales de escala urbana y regional iii. Establecer acciones integrales para la responsable mezcla de usos, promoviendo la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normativas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo. 	<ul style="list-style-type: none"> i. Se constituirá como el principal proyecto detonante de la transformación del macroproyecto. ii. Se establecerán nuevos equipamientos localizados sobre el corredor del río, particularmente en los puntos de articulación entre <i>Parques del Río</i> y los sistemas públicos de los macroproyectos. iii. Se determinará 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.
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.	Realizar mesas de trabajo en conjunto con EPM para el modelo conceptual y de prestación de servicios públicos sobre los suelos de renovación urbana en la ciudad localizados en las áreas de los macroproyectos de río y la aplicación del lineamiento elaborado por la Empresa.

	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 formulará el modelo conceptual de energía, acueducto y alcantarillado para el macroproyecto. ii. Se realizaron gestiones con EPM, quien realizó los modelos conceptuales de servicios que le permitieron prever a futuro obras y posibles incrementos tarifarios con el fin de garantizar la prestación de los servicios. iii. Se realizaron mesas de trabajo con los gremios agencias internacionales, EPM entre otros con el fin de evaluar alternativas de financiación de las redes
	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	Definir los alcances y la naturaleza del operador urbano, como la base para la gestión del suelo, la gestión asociada y las actuaciones público privadas al interior del macroproyecto.
	Estrategias	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 detallarán 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-, 2023

Artículo 8. Objetivos de la formulación del macroproyecto. El Macroproyecto para la zona Río Norte del Área de Intervención Estratégica MEDRío, tiene como objetivo concretar las siguientes apuestas de ocupación, derivadas del Acuerdo 48 de 2014:

8.1. 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 conseguir 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.

8.2. Establecer la norma para el desarrollo del suelo y facilitar la gestión asociativa entre propietarios. Habilitar la norma para el suelo privado resolviendo desde la planeación de la ciudad los instrumentos de tercer nivel al interior de los macroproyectos: Planes Parciales, Planes Especiales de Manejo y Protección y; Planes Maestros. Esto para facilitar la gestión privada y asociativa del suelo delimitando los Proyectos de Unidades de Actuación Urbanística.

8.3. Reconocer los valores de conjunto como Área de Intervención Estratégica a la vez de que se pongan en valor, las diversidades de los territorios. Obtener una planeación de conjunto que reconoce la diversidad de los territorios y que a su vez comprende las condiciones estratégicas de los suelos de renovación asociados al río para lograr 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.

8.4. Cumplir con los principios, objetivos Estratégicos, Modelo de Ocupación y Estrategias Territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial, para lograr:

8.4.1 Ciudad compacta/ciudad policéntrica que crece hacia adentro.

8.4.2 Ciudad de proximidad y fácil accesibilidad/urbanismo de proximidad.

8.4.3. Consolidar el espacio público como elemento estructurante del territorio, integrando la Estructura Ecológica Principal y los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

8.4.4 Desarrollo más intenso sobre los corredores de transporte público/fortalecer la oferta de actividad alrededor de las estaciones de los sistemas de transporte masivo.

8.4.5 Manejo cuidadoso de los recursos favoreciendo la compacidad con la disposición de las densidades mayores permitidas en los suelos asociados al río.

8.4.6 Favorecer el desarrollo de la vivienda como la base de la vida de una ciudad.

8.4.7 Ofertarle a las actividades económicas, una alternativa de desarrollo en la ciudad, en armonía con el entorno y en el respeto de los protocolos ambientales para favorecer la coexistencia con otros usos.

8.4.8 Consolidar una plataforma territorial a través de la articulación de todas las Áreas de Intervención Estratégica (Río, Borde y Transversalidades) con la ciudad de media ladera y los territorios cercanos (Área Metropolitana del Valle de Aburrá) y subregiones del oriente y del occidente, para articular el desarrollo de la infraestructura, la preservación de los recursos naturales, la distribución de las oportunidades y el fortalecimiento de las centralidades alternas además de la conectividad con la región y el país.

Artículo 9. Apuestas de ocupación del macroproyecto. El Macroproyecto Río Norte, corresponde a la AIE Río Norte y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 62 del Acuerdo 48 de 2014, se ubica entre la Calle 77 y el límite del municipio de Bello al norte de Medellín. Las apuestas planteadas para esta área de la ciudad, son las siguientes:

9.1 Integración con el Río como elemento estructurante del espacio público y de la movilidad. Parques del Río es el proyecto que, desde su dimensión urbanística, ambiental y de movilidad impacta en la relación río – ciudad aportando espacio público nuevo para las grandes áreas con potencial de desarrollo que se encuentran dentro de esta zona. De esta manera se favorecerá la integración de los costados occidental y oriental con un sistema de puentes peatonales sobre el río y asociados a las estaciones del Metro y del futuro sistema férreo. Parques del Río será el proyecto urbano estratégico decisivo para hacer realidad el modelo de Medellín que busca ocupar las áreas planas y bajar la presión de la ocupación del borde.

9.2 Generar las condiciones de transformación y desarrollo urbanístico de este territorio. El modelo de ocupación del macroproyecto se formula en función de reconocer las características de la ocupación de esta área de la ciudad, donde hay grandes oportunidades para el desarrollo en función de la concentración de la propiedad del suelo, debido al uso industrial presente en porciones del territorio. Se trata de un área con predios grandes, con una actividad industrial vigente y

activa para la cual, la norma derivada de la formulación de este instrumento genera las condiciones de la transformación para el momento en que esto suceda, por iniciativa de los propietarios del suelo.

Como proyecto urbano busca determinar una estructura urbana de lo público que permita, en el momento que se vaya dando la reconversión de usos, contar con un territorio articulado, con buena oferta de espacio público, bien conectado, accesible y con una norma del suelo privado apta para la llegada de otros usos como la vivienda.

9.3 Aplicación del derecho de permanencia como estrategia asociada a la protección a moradores. Entendiendo que las áreas industriales, como actividad económica que debe ser protegida, para que sea autónoma en la decisión de desplazarse o no a otro lugar. Es por ello que el Plan de Ordenamiento Territorial establece normas transitorias para las edificaciones industriales en las que se pretenda hacer ampliaciones, construcciones o adecuación sin cambiar la destinación actual. Adicionalmente, el uso de vivienda en un territorio en donde se encuentran porciones de uso industrial, debe manejarse con la implementación del Protocolo Ambiental y Urbanístico – PAU, al fin de favorecer la responsable mezcla de usos.

Artículo 10. Modelo de ocupación. El desarrollo proyectado para la Zona Norte del AIE MedRío, se orientará a la intervención de los desarrollos incompletos y desarticulados en términos urbanísticos y ambientales, como recurso para equilibrar el territorio de las laderas nororiental y noroccidental, articulándolos al corredor del río que concentrará la oferta de espacio público, movilidad y servicios, tal como lo muestra el *mapa 05 del diagnóstico. Modelo de ocupación Planteamiento urbanístico*, aquí protocolizado.

En esta zona, Parques del Río, es el proyecto que, desde su dimensión urbanística, ambiental y de movilidad, impactará la relación río-ciudad, aportando espacio público nuevo donde hay grandes carencias por la densidad de la ocupación del territorio. Con el proyecto Parques del Río, se aportará al complemento del sistema vial arterial del río que hoy está interrumpido en el norte sobre la margen derecha y se consolidará un frente de agua en correspondencia del corredor de Carabobo y de las estaciones de los principales sistemas masivos de movilidad como Metro y Tranvía.

El modelo del macroyecto se revisa y ajusta en función de reconocer las características de la ocupación de esta área de la ciudad, donde la mayoría de construcciones han surgido por crecimiento espontáneo o a partir de procesos de urbanización y loteo. Se trata de una zona muy ocupada donde la renovación tiene características particulares y está dirigida más a reconocer oportunidades asociadas a algunos predios, que a la totalidad de un polígono.

Esto sucede con los planes de renovación de la margen derecha del río o ladera oriental del valle, donde las intervenciones se formulan para partes de los polígonos y lo que está consolidado, se trata como Área de Manejo Especial (AME).

En la ladera occidental del valle o margen izquierda del río, las condiciones de la renovación son diferentes, ya que existen predios industriales o con destinaciones particulares, con posibilidad de renovación importante, por sus dimensiones y por la concentración de la propiedad.

La apuesta del modelo consiste en reconocer lo que existe para proponer una renovación más enfocada a un trabajo de acupuntura urbana, con un énfasis importante en la vivienda y la introducción de pequeñas piezas de espacio público que se insertan en la ciudad existente y que se apoya en la red hídrica como estructura de la movilidad y de los espacios de esparcimiento y encuentro. Es importante reforzar las centralidades alrededor de las estaciones del sistema de transporte masivo, con oferta de usos diferentes a la vivienda y espacio público.

Artículo 11. *Objetivos del modelo.* El modelo de ocupación tiene los siguientes objetivos:

11.1 Un nuevo ordenamiento urbano. Relacionar los Sistemas Públicos con el proyecto de Parques del Río como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.

11.2 Renaturalización/potenciar el tejido verde. Proyectar un espacio público que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto Parques del Río y los nuevos espacios públicos propuestos.

11.3 Una nueva movilidad. Asignar los espacios necesarios al peatón y a los Sistemas no motorizados, 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; igualmente se pretende disminuir el impacto del transporte en vehículo particular con una adecuada oferta de transporte público integrado por diferentes modos, con la oferta de espacio público de calidad y el fortalecimiento de las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones del sistema de transporte masivo de alta y mediana capacidad

11.4 Un Sistema de Equipamientos. Vincular los equipamientos del macroproyecto a parques del río, reconociendo los puntos de contacto, 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.

11.5 El tejido urbano. Renovar mediante el desarrollo del Frente de Río en función de la densificación de los suelos poco densos y de su integración a la estructura urbana redefiniendo las condiciones de la prediación.

Artículo 12. *Directrices del modelo.* Las directrices del modelo de ocupación del territorio, serán:

12.1. El desarrollo del proyecto de Parques de Río como el centro del espacio público del macroproyecto que sirve de nodo articulador de la estructura ecológica metropolitana, compuesto principalmente por un parque en superficie de iniciativa y ejecución pública con contribuciones privadas, vía obligaciones urbanísticas, y por la reorganización de la movilidad con tramos soterrados en correspondencia de los principales equipamientos de la centralidad metropolitana.

12.2. Consolidación del nuevo frente de agua que corresponde al frente de la Carrera 52 Carabobo, aprovechando el suelo objeto de renovación urbana desarrollando una responsable mezcla de usos, que incluya la vivienda como la base de la vida urbana además de mejorar las condiciones del espacio público.

12.3. Fortalecer los valores del tejido y de la estructura hídrica para mejorar las condiciones de los predios consolidados y reconocidos como Áreas de Manejo Especial.

12.4. La consolidación de un sistema intermodal de transporte que permita ordenar el territorio en función del espacio público de calidad y sea soporte de los nuevos desarrollos.

12.5. La permanencia de actividades industriales bajo la condición de la implementación de programas de mitigación de sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con la normativa vigente.

12.6. La permanencia de aquellos usos y actividades y asentamientos humanos actualmente existentes, integrados a los objetivos del macroproyecto, excepto aquellas destinados a la construcción de obras y la generación de espacio público.

Artículo 13. Componentes del macroproyecto. Los componentes a partir de los cuales se desarrolla el modelo, se presentan a continuación.

13.1 Desde el Subsistema de Espacio Público. Se articula el Subsistema a partir de dos mallas de espacio público: la primera a escala general y la segunda a escala local. Estas redes integran todos los sistemas públicos y la base natural desde la estructura ecológica principal, los sistemas de movilidad y transporte público y de equipamientos.

De este modo el macroproyecto opera como un nodo articulador de todos los flujos que están representados por una malla de espacio público integral, continua y equilibradamente distribuida en función de la intensidad de los usos y de las densidades. Es importante anotar que el 50% de todo el espacio público nuevo, producto de obligaciones urbanísticas de los repartos de los planes parciales formulados, deberá disponerse en sitio dentro de su correspondiente polígono, el restante 50% irá a Parques del Río.

13.1.1 Malla de espacio público general. Se concreta con la articulación de Parques del Río y los ejes longitudinales y transversales que corresponden principalmente a las vías arterias y colectoras que integran toda el Área de Intervención Estratégica del río, de sur a norte y de oriente a occidente. Sobre estos ejes, se localiza preferentemente el sistema de espacio público para dar respaldo a la mayor intensidad de usos, a los sistemas de transporte público y a la disposición de las mayores alturas de las edificaciones.

Esta malla se identifica, tal como lo muestra el *mapa 02 de la formulación del macroproyecto. Sistema de espacio público y equipamientos*, aquí protocolizado. Comprende los siguientes ejes:

13.1.1.1 Los ejes longitudinales son:

13.1.1.1.1 L1: Carrera 65 –Arteria

13.1.1.1.2 L2: Carrera 64 c Autopista Norte –Arteria

13.1.1.1.3 L3: Carrera 52 Carabobo –Arteria

13.1.1.1.4 L4: Carrera 51 Bolívar –Arteria

13.1.1.2. Los ejes transversales son:

13.1.1.2.1 T1: Calle 78 –Arteria

13.1.1.2.2 T2: Quebrada la Quintana - Quebrada la Bermejala

13.1.1.2.3 T3: Quebrada La Canterana- Quebrada La Herradura

13.1.1.2.4 T4: Quebrada La Esperanza- Quebrada La Rosa-Calle 98 -Servicio

13.1.1.2.5 T5: Quebrada La Potrera -Calle 99 -Colectora

13.1.1.2.6 T6: Quebrada Tinajas- Quebrada Santa Cruz

13.1.1.2.7 T7: Quebrada Villa del Socorro

13.1.1.2.8 T8: Quebrada Juan Bobo

13.1.1.2.9 T9: Calle 107 (Metrocable) -Servicio

13.1.1.2.10 T10: Caño X- Quebrada Blanquizala

13.1.1.2.11 T11: Quebrada La Feria- Quebrada El Burro

13.1.1.2.12 T12: Quebrada La Culebra-Calle 123 -Colectora

13.1.1.2.13 T13: Quebrada La Seca

13.1.2 Malla 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 adyacentes a los suelos de consolidación. Este espacio público está asociado a los nuevos desarrollos dentro de cada polígono, a los equipamientos y en otras ocasiones se dispone al interior de las manzanas, estructurando una malla de parques barriales, que se articula al sistema principal y atiende las necesidades de la vida de barrio donde la vivienda es el soporte de la vida urbana. Esta malla se identifica, tal como lo muestra el *mapa 01 Estructura de espacio público y equipamientos*, de cada plan parcial, aquí protocolizado.

Los sistemas de espacios públicos se vinculan a los nuevos puentes peatonales sobre el río propuestos por Parques del Río, a los metrocables y a las estaciones del Metro, la reorganización del Transporte Público Masivo (TPM), así como las rutas de Encicla y la adecuación de los espacios para los peatones.

13.2 Desde la estructura ecológica. Para concretar la estrategia de generación de espacio público a partir de las mallas, se articulan las áreas de la estructura ecológica y sus elementos naturales de escala distrital, con aquéllos al interior del sector. Para ello se aprovecha el potencial que tienen las principales quebradas, La Picacha, La Tinaja, La Quintana y La Malpaso, en la conformación de una estructura urbana con funciones integrales.

13.3 Desde el subsistema de movilidad. El subsistema de movilidad se articula y proyecta a partir de una red jerarquizada de calles que acogen, de manera armónica, la movilidad no motorizada dando prelación a la peatonal, el transporte público, y la movilidad vehicular. El sistema vial principal, complementado por el sistema Metro, Metroplús y Tranvía, garantiza la conectividad de Río Norte con la ciudad y el territorio metropolitano.

13.4 Desde los sistemas de ocupación. El sistema de ocupación del suelo privado se estructura en función de la formulación de los planes parciales al interior de los polígonos de renovación urbana y de la identificación de las Unidades de Actuación Urbanística mínimas para facilitar la gestión.

Los planes parciales contienen y parten de planteamientos urbanísticos articulados a las disposiciones generales del espacio público principal y local del macroproyecto, determinando la manera de ocupar los suelos privados basada en el reparto de cargas y beneficios y en las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general contenidas en el presente decreto. Desde el reparto y la propuesta de gestión de cada plan parcial al interior del Macroproyecto Río Norte, la redistribución de aprovechamientos se hace para toda el área de planificación, por lo tanto, los planes parciales formulados son dependientes los unos de los otros.

La ocupación regulada en el macroproyecto, desarrolla el objetivo de ciudad compacta a partir de la dotación de espacios públicos de alta calidad como base para la configuración de tejidos urbanos que favorezcan la mezcla de usos, la continuidad y los espacios de proximidad.

En consecuencia, los instrumentos de tercer nivel, especialmente los planes parciales, regulan de manera específica, el equilibrio entre la posibilidad de una alta intensidad de aprovechamiento del suelo destinado a los desarrollos privados, soportada por las condiciones óptimas de movilidad y la oferta de espacios públicos y equipamientos y la definición de obligaciones urbanísticas asociada al reparto por macroproyecto, por polígono y por UAU, que permitan el incremento de metros cuadrados (m²) construibles en la medida en que se liberan suelos para la creación de espacios públicos de alta calidad; el desarrollo de un modelo urbano-arquitectónico en altura que, involucre una amplia oferta de usos sin entrar en conflicto funcional; el fomento al uso del transporte público masivo y medios de transporte no motorizado y; la dotación de usos de diversa índole en torno a las estaciones de los sistemas de transporte público masivo.

Artículo 14. Intervenciones y proyectos estratégicos. Las intervenciones estratégicas que detonarán las demás transformaciones en el Macroproyecto Río Norte, son las siguientes:

14.1 Espacio público y los equipamientos:

14.1.1 Parques del Río Medellín. Construcción de las etapas del proyecto en correspondencia al Macroproyecto Río Norte.

14.1.2 Nodo Transportes Norte. Configuración de nodos de transporte, nuevos centros urbanos en relación a parques del Río Medellín

14.1.3 Escuela Tricentenario. Reciclaje y ampliación de la infraestructura física. (Ejecutado 2015-2023)

14.1.4 Ciudadela Universitaria Norte. Espacio educativo con especialidad en temas agroindustriales.

14.1.5 Centro de Espectáculos del Norte. Construcción centro de eventos y espectáculos de la zona norte.

14.1.6 Mejoramiento de andenes. Configuración del sistema de movilidad peatonal sobre los sistemas viales principales

14.1.7 Mantenimiento espacios públicos actuales. Recuperación y manteniendo de los espacios públicos actuales, además de integrarlos con los nuevos espacios públicos.

14.1.8 Recuperación sistema de quebradas. Recuperación del sistema de quebradas, desestimulando la ocupación irregular de las mismas, calificando suelo o promoviendo la vivienda de interés social y prioritario y configurando espacios públicos que pongan en valor el sistema hidrográfico.

14.1.9 Redes Servicios públicos. Construcción, ampliación y adecuación de la infraestructura de servicios públicos de la zona.

14.2 Movilidad y Transporte:

14.2.1 Metrocable Picacho. Construcción del Metrocable y sus estaciones y configurar nuevas centralidades en torno a éstas (Ejecutado 2015-2023)

14.2.2 Implementación de sistemas de movilidad Encicla. Ampliación del sistema, creación de nuevas redes y estaciones.

14.2.3 Continuidad de la vía regional en su costado oriental y margen derecha del río.

14.2.4 Construcción de la doble Calzada Carabobo.

CAPÍTULO 2

SISTEMA FÍSICO ESPACIAL

Sección 1

Elementos Transversales del Sistema Físico Espacial.

Artículo 15. Integración a la Estructura Ecológica y a las Áreas de Amenaza y Riesgo. Comprende las disposiciones relacionadas con la integración del presente ejercicio de planificación, las disposiciones de los títulos III. Estructura Ecológica y IV. Áreas De Amenaza y Riesgo del Acuerdo 48 de 2014, asociadas a la Estructura Ecológica, las áreas de amenaza y riesgo, como elementos de soporte físico de carácter natural y artificiales, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas “Público y Colectivo” y “de Ocupación”.

Artículo 16. Integración a la estructura ecológica. La Estructura Ecológica del Macroproyecto Río Norte, se configura a partir de los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, definida para el Distrito de Medellín, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -Acuerdo 48 de 2014- artículo 19, como suelos de protección y desde los ajustes de los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Complementaria, por medio de espacios públicos potenciales y existentes, ejes viales y vías de servicios priorizadas al peatón.

En función de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, se busca fortalecer la Estructura Ecológica Principal EPP-, desde el manejo y complemento

de redes ecológicas como elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos, de estructura urbana articulada a la red de conectividad ecológica para el mejoramiento de la calidad ambiental y para potenciar el desarrollo cultural de la población, en la medida que articula elementos naturales y áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales como zonas no aptas desde la aptitud geológica definida para el macroproyecto.

La Estructura Ecológica Complementaria, relacionada con el sistema hídrico del valle de Aburrá, corresponde 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 Estructura Ecológica del Macroproyecto Río Norte, se representa, tal como lo muestran los *mapas 02. Estructura Ecológica Principal según el POT*, de diagnóstico y, *01. Estructura Ecológica*, de formulación, aquí protocolizados.

Parágrafo. La intervención y manejo de los elementos integrantes de la Estructura Ecológica Principal, se regirá por lo establecido en el Título III del Componente General del Acuerdo 48 de 2014 y de manera complementaria, por lo establecido en el presente decreto.

Artículo 17. Objetivos y estrategias desde la Estructura Ecológica en el Macroproyecto Río Norte. Teniendo en cuenta la función de la Estructura Ecológica definida por el artículo 19 del Acuerdo 48 del 2014, el presente macroproyecto busca fortalecer y complementar la Estructura Ecológica Principal definida para el Distrito de Medellín, además de ajustar los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica, definidos desde la Estructura Ecológica Complementaria.

Los objetivos generales para desarrollar son:

17.1 Generar una propuesta de una Estructura Ecológica Complementaria que se articule con los procesos de crecimiento urbano vertical y fortalezca los procesos ecológicos que alberga la Estructura Ecológica Principal.

17.2 Brindar las bases físico-espaciales para el mejoramiento de la calidad ambiental en el área del macroproyecto, a partir de la red ecológica complementaria propuesta, articulada con los espacios públicos propuestos y existentes, con áreas verdes asociadas a movilidad y con el reconocimiento de áreas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y de movimientos en masa.

17.3 Potenciar el desarrollo cultural de la población como elemento de transformación social y urbanística, desde la apropiación paisajística de un entorno donde se articulan los elementos naturales con elementos de carácter patrimonial.

Para el logro de estos objetivos, en desarrollo del modelo de ocupación establecido, desde la Estructura Ecológica del Macroproyecto Río Norte, se establecen a continuación, la relación de objetivos y estrategias desde la Estructura Ecológica en los ámbitos de planificación general, local, de los espacios públicos y de la arquitectura edilicia, así:

Tabla 5. Objetivos y estrategias de la Estructura Ecológica del macroproyecto.

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- DAP-, 2023.

Artículo 18. Articulación al Sistema hidrográfico. Este sistema incluye el río Medellín (Aburrá), sus afluentes y los retiros a las corrientes naturales de agua. Se constituyen, a su vez, en la base para la estructuración de corredores de conectividad ecológica asociados a corrientes de agua, como parte de la red de conectividad ecológica.

Como eje estructurante de la red hídrica para el macroproyecto, se tiene el Río Medellín (Aburrá), de igual modo se encuentran asociadas al sistema hídrico, entre otras, las siguientes quebradas: En el costado oriental: La Seca, La Francia, Juan Bobo, Villa del Socorro, El Aguacate, La Piñuela, La Mansión, La Llorona, El Burro, La Bermejala. En el costado occidental: La Malpaso, La Quintana, La Cantera, La Esperanza, La Minutas, Tinajas, La Rosa, La Potrera, La Feria, La Culebra, Las Brisas y La Madera.

El sistema hidrográfico para esta zona del Macroproyecto Río Norte, cuenta con un área de 102,04 hectáreas, que corresponden con aproximadamente el 22,53 % del área total del macroproyecto, de conformidad con lo representado en el *mapa 02. Estructura Ecológica Principal según el POT*, de diagnóstico del macroproyecto y caracterizado en el documento de formulación en cada polígono de tratamiento.

Artículo 19. Articulación a la Red de Conectividad Ecológica. El macroproyecto incorpora los elementos de la red de conectividad ecológica definida en el Acuerdo 48 de 2014 y que busca promover y conservar procesos biológicos, así como el mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado; además, la consolidación y conservación de la red de conectividad ecológica, contribuye con el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos para la ciudad y su articulación con el entorno urbano, rural y regional.

Para la definición de los objetivos, estrategias y acciones del instrumento de planificación, desde los sistemas públicos, se incorporan los enlaces estructurantes, las áreas de interés recreativo y paisajístico y corredores del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas -SIMAP- establecidos en el artículo 33 del Acuerdo 48 de 2014, cuyo propósito es establecer un continuo de espacio público con funciones ambientales definidas desde la perspectiva de articulación con la red ecológica metropolitana y regional.

La caracterización de la red en cada uno de los polígonos del macroproyecto se detalla en el Documento Técnico de Soporte y se representa en el *mapa 02*.

Estructura Ecológica Principal según el POT, de diagnóstico del macroproyecto, ambos protocolizados con el presente decreto.

Artículo 20. Criterios de intervención en la Estructura Ecológica Complementaria. Adicional a lo establecido en los artículos 45 al 51 del Acuerdo 48 de 2014, se definen los siguientes criterios de manejo de la Estructura Ecológica Complementaria –EEC-:

20.1 Potenciar la red de conectividad ecológica a nivel de nodos estructurantes y enlaces complementarios de ésta, definida desde la Estructura Ecológica Principal -EEP-, con las propuestas de espacio público y sobre el sistema vial.

20.2 Articular la red de conectividad, a través de aquellos espacios públicos existentes, reconocidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, y de los nuevos espacios públicos potenciales del macroproyecto, enfatizando dicha conectividad desde enlaces articulados a ejes de vía y quebrada, todo esto como contribución a una infraestructura verde y ecológica de ciudad.

20.3 Los nuevos espacios públicos deben tener como prioridad la generación de múltiples nichos ecológicos, en la medida que se promueva la biodiversidad y se mezclan árboles, palmas y especies menores, asociadas a diferentes estratos de los bosques donde originalmente se desarrollaron. Esto deberá estar articulado con el Manual de Espacio Público, el Manual de Silvicultura Urbana del distrito de Medellín, el Sistema de Árbol Urbano, el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos de la Región Metropolitana y con lineamientos de Construcción Sostenible dados desde la autoridad ambiental competente.

20.4 Disponer de una estructura verde o espacios verdes interconectados y con características de naturalidad, articulados al sistema hídrico, así como a los ejes viales de altas calidades ambientales; estructurando a partir del macroproyecto 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, así como los nodos y enlaces principales de la red ecológica estructurante de la ciudad.

20.5 Desde la relación de las zonas de recarga de acuíferos, con las nuevas áreas de espacio público, se deberán conformar zonas verdes comunes con un predominio de suelo permeable no menor al 70% en áreas de recarga directa y al 50% en áreas de recarga indirecta, empleando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias. Ello en articulación con el estudio de la determinación y protección de las potenciales zonas de recarga de acuíferos en el centro y sur del valle de Aburrá, y con los criterios de manejo indicados desde el Documento Técnico de Soporte del presente macroproyecto.

20.6 Las zonas de amoblamiento en secciones viales, deben fortalecer su papel en la conectividad ecológica, a través de la disposición de zonas verdes más amplias y continuas.

20.7 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.

20.8 La estrategia de estructura ecológica en el ámbito privado, busca fortalecerse en términos de la configuración de diferentes ambientes, a partir de la vegetación

dispuesta en espacios privados y en correlación con el incremento en la biodiversidad de flora y fauna y como espacios para aumentar la biodiversidad en términos de arbusto y sotobosque.

Artículo 21. Áreas de amenaza y riesgo. En concordancia con lo establecido en el párrafo del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, el presente instrumento no introduce modificaciones a la clasificación del suelo de protección de la Zona Norte del AIE MEDRío. El diagnóstico de los aspectos geotécnicos contenido en el Documento Técnico de Soporte -DTS- que se protocoliza con el presente decreto, retoma los mapas de la aptitud del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el cual contiene las precisiones derivadas de estudios de detalle, que pudieron realizarse mediante Resolución de Departamento Administrativo de Planeación, en aplicación del Decreto Municipal 0265 de 2022.

La aptitud geológica para la ocupación del suelo, está contenida en el *mapa 03. Aptitud Geológica*, de diagnóstico, el cual se protocoliza con el presente decreto y el cual hará también las veces de mapa de formulación.

Parágrafo. Para el polígono de tratamiento Z2_R_48, Plan Parcial Carabineros, en concordancia con lo establecido en el Capítulo 3 del Decreto Municipal 0265 de 2022, se adopta el estudio de amenaza de detalle para las áreas con restricciones moderadas, las cuales corresponden a zonas estables, y cuya estabilidad, está condicionada por la incidencia directa que presentan procesos morfodinámicos activos, tales como la socavación de márgenes y movimientos en masa, identificados en la Unidades Morfodinámica Independiente-UMI- asociada; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos y al tipo de intervención que se proyecte. Las obras de estabilización proyectadas son técnica y económicamente viables, en los términos del Acuerdo Metropolitano 09 de 2012.

Estas zonas se localizan al noreste y centro del polígono e involucra las porciones del terreno donde se identifica una amenaza por movimientos en masa media y donde los procesos morfodinámicos presentados, fueron de gran importancia o son latentes y donde se pueden adoptar medidas correctivas y preventivas, procurando no modificar la configuración del terreno.

El urbanizador estará en la obligación de diseñar y ejecutar las obras determinadas en el estudio de amenaza de detalle anexo al presente decreto, el cual hará parte de los documentos anexos de la licencia de urbanización de la correspondiente UAU, de conformidad con lo establecido en la Norma de Sismo Resistencia - NSR-10 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 22. Aptitud del suelo aplicable según POT. La zonificación de la aptitud del suelo del Macroproyecto Río Norte, 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), y amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

El área de intervención del Macroproyecto Río Norte, presenta:

22.1 Zonas Aptas (A);

22.2 Zonas Aptas con Restricciones Moderadas (ARM);

22.3 Zonas Aptas con Restricciones Moderadas por condiciones Geotécnicas y Sanitarias (ARMGS);

22.4 Zonas Aptas con Restricciones Altas (ARA);

22.5 Zonas No Aptas (NA-I o NA-N).

El Documento Técnico de Soporte del presente instrumento, presenta de forma detallada, en consonancia con el POT, la zonificación de la amenaza y el riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, correspondientes al Macroproyecto Río Norte por cada uno de los polígonos de tratamiento. Para su gestión, deberán aplicarse las disposiciones del Título IV, Capítulo I del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que las adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. Las medidas estructurales y no estructurales para el conocimiento y reducción del riesgo aplicables según la zonificación serán las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las derivadas de los estudios de detalle que se realicen.

Sección 2

Sistema público y colectivo del macroproyecto

Artículo 23. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 66 y 458, numeral 1, literal a) del Acuerdo 48 de 2014, el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente y proyectado, que corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo con el *mapa 02. Subsistemas de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente decreto, cuyos elementos se describen en el Documento Técnico de Soporte.

Parágrafo. Los espacios públicos potenciales corresponden a suelos privados o bienes fiscales, los cuales pueden ser objeto de licenciamiento urbanístico de acuerdo 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.

Artículo 24. Características de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro. El espacio público por generar al interior del macroproyecto, deberá articular los espacios públicos existentes, mitigar el impacto generado por la actividad industrial activa con condiciones ambientales y funcionales adecuadas.

Adicionalmente, deberá permitir la creación de un sistema continuo de conectividad a través del macroproyecto, soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para el habitante y configurar un sistema de espacios públicos locales del macroproyecto, en función de la nueva vivienda que se desarrollará en las zonas en transformación.

En coherencia con los principios y lineamientos definidos, el sistema estructurante de espacio público de Río Norte cumple varios roles:

24.1 Articular y revalorizar elementos naturales al interior y al exterior del polígono tales como los cerros tutelares, el río Medellín y las principales quebradas.

24.2 Hacer de los principales corredores de movilidad, verdaderos espacios de esparcimiento y encuentro que sirven de articulación de los espacios públicos puntuales al interior del macroproyecto.

24.3 Conectar equipamientos existentes y generar espacios para la localización de futuros equipamientos de diferentes jerarquías.

24.4 Generar nuevos espacios públicos de jerarquías diversas que hacen posibles encuentros y actividades urbanas.

24.5 Hacer de las nuevas transversalidades sobre el río, verdaderos espacios públicos de estancia, encuentro y actividad, apropiados para la escala peatonal, al tiempo que constituye recorridos que permitan acceder a los espacios públicos puntuales en ambos costados.

Artículo 25. Clasificación y estrategias para la generación de espacio público de esparcimiento y encuentro en el macroproyecto. Con el fin de cumplir los objetivos del modelo y el indicador meta de generación de espacio público a 2030, según lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 2014, para el macroproyecto, se definen las siguientes tipologías de espacios públicos, planteados como estrategia de concreción de dinámicas urbanas, que doten de habitabilidad desde lo público el entorno urbano de los desarrollos futuros.

25.1 Clasificación del espacio público

25.1.1 Espacio público existente. Comprende los suelos que actualmente se destinan al esparcimiento y encuentro ciudadano, identificados en el POT y en el presente ejercicio de Planificación.

25.1.2 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.

25.1.3 Espacio público potencial. El presente macroproyecto complementa el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro relacionadas en el Capítulo I del título VI Sistema Público Colectivo del Componente General del Acuerdo 48 de 2014, a escala de los planes parciales, a través de la definición de Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido, cuya gestión se desarrollará en el Título III del presente decreto.

Se trata de UAU que, en caso de no desarrollarse, podrán ser adquiridas por la Administración Distrital o el operador urbano designado con cargo a los recursos provenientes de obligaciones urbanísticas compensadas en dinero según los sistemas de reparto de los planes parciales.

Con esta estrategia, se busca generar un sistema de espacio público dinámico y flexible que no limite las posibilidades de desarrollo de los predios y que constituya una hoja de ruta para la gestión pública de los recursos recaudados en función de la dinámica inmobiliaria del macroproyecto.

En consecuencia y por estar vinculados a los sistemas de reparto aquí definidos, al espacio público potencial detallado 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.

25.2 Estrategias para la generación del espacio público:

25.2.1 Espacios públicos asociados a vías. El Macroproyecto Río Norte, dando continuidad al POT, plantea como eje conductor de la estructura de espacio público, la consolidación de los principales corredores verdes tanto longitudinales como transversales, partiendo de caracterizarlos por su énfasis como corredores de movilidad y de espacio público.

25.2.2 Espacios públicos interiores. Comprende las áreas de espacio público a generar en los distintos desarrollos, con los cuales se busca recuperar -aunque con una tipología distinta- las espacialidades públicas de escala barrial o acotada, en respuesta a las dinámicas emergentes con ocasión de una vida de barrio.

25.2.3 Espacios públicos asociados al vacío. Comprende los grandes vacíos localizados al interior de los predios de uso industrial, los cuales se analizan a la luz del sistema estructurante definido por las dos categorías anteriores, buscando un equilibrio entre la posibilidad de construcción de estos vacíos y su consolidación como oferta de espacio público efectivo.

25.2.4 Espacios públicos asociados a la memoria urbana. Este componente de espacio público propone recuperar y poner en valor la memoria urbana, entendida como la infraestructura con potencial, para incorporarse al sistema de patrimonio distrital, de igual manera, la estructura morfológica ambiental de importancia, tanto aquellas existentes como las que han sido eliminadas de la estructura actual pero que configuran un importante reconocimiento sectorial al interior, del macroproyecto.

Artículo 26. Subsistema de equipamientos. De conformidad con lo establecido en el artículo 95 del Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de equipamientos del macroproyecto está conformado por los elementos representados en el *mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*, de formulación, aquí protocolizado.

Parágrafo. Para su intervención o generación deberá darse aplicación a las disposiciones de los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014 y las disposiciones del Decreto Municipal 471 de 2018 y el Decreto Municipal 1212 de 2020, en materia de Protocolos Ambientales y Urbanísticos PAU, además de lo dispuesto en los demás decretos relacionados con el uso dotacional y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 27. Localización de los equipamientos. Para la localización de los equipamientos a generar en el macroproyecto, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

27.1 Los equipamientos entregados en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, deberán localizarse sobre las áreas de cesión de los planes parciales o sobre el espacio público existente definidos por el presente macroproyecto.

27.2 Los equipamientos por generar en el desarrollo de los planes parciales estarán destinados a satisfacer las necesidades colectivas de la población asentada en el área de planificación, buscando el mejoramiento de su calidad de vida de la población. En todo caso, la localización final y destinación del

equipamiento, será determinada por el Distrito, teniendo en cuenta las necesidades en la prestación de servicios, cumplimiento de funciones públicas y la estructura del espacio público aprobada en el presente macroproyecto.

27.3 Para su localización, el operador urbano y las instancias de direccionamiento y coordinación de la Administración Distrital priorizarán, en su orden, los siguientes ámbitos: i) el mismo polígono que generó la obligación urbanística y; ii) el área del Macroproyecto Río Norte.

27.4 En aplicación del numeral 3 del artículo 305 del Acuerdo 048 de 2014, los equipamientos deberán ser Básicos Sociales o Básicos Comunitarios, según la clasificación del POT.

Artículo 28. Criterios de manejo para el Subsistema de Equipamientos. Se establecen los siguientes criterios de manejo para este Subsistema, que complementan las disposiciones normativas incluidas en el Capítulo II. Subsistema de Equipamientos Colectivos, Sección III. Criterios de Manejo del Subsistema del Acuerdo 48 de 2014. Cualquier equipamiento que se desarrolle al interior del Macroproyecto Río Norte, sea público o privado, deberá acoger los siguientes criterios de manejo:

28.1 Aplicar las Normas Volumétricas, Específicas y del Perfil Urbano General, definidas para el macroproyecto.

28.2 En las plantas bajas de los edificios, se deberá permitir el flujo de la población hacia espacios interiores, generando diversidad espacial y mayor permeabilidad.

28.3 Las nuevas propuestas de equipamientos deberán potenciar la diversidad en las actividades y usos, con el fin de asegurar espacios mixtos para fomentar relaciones laborales y habitacionales que mejoren la sostenibilidad, diversidad e interacción social. Esto con el fin de evitar proyectos de uso individual, y baja densidad que impliquen un uso ineficiente del suelo.

28.4 El diseño de los equipamientos podrá aportar a la estrategia ambiental del macroproyecto, a través de la construcción de terrazas verdes, muros verdes, y/o zonas aptas para la creación de huertas urbanas.

28.5 Dar cumplimiento a los requerimientos normativos definidos para cada una de las tipologías de equipamiento en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 29. Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Es aquel que integra y articula los Bienes de Interés Cultural –BIC– declarados en el Distrito y la Nación y sus áreas de influencia.

En concordancia con las definiciones y alcances establecidos en los artículos 133 y 458, numeral 1, literal c) del Acuerdo 48 de 2014, en el área del macroproyecto se localiza un solo bien de interés cultural del ámbito nacional, declarado a través de la Resolución Nacional 1640 de 2004 y delimitado en su zona de influencia según Resolución Nacional 2236 de 2008, áreas que se identifican según lo establecido en el *mapa 7. Patrimonio*, de diagnóstico del presente macroproyecto, protocolizado con el presente decreto.

Tabla 6. Bienes de interés Cultural del ámbito Nacional – BICN.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL – BICN		
COBAMALOTE	DIRECCIÓN	NOMBRE
4130020025	CR 051B 085 24	Casa Museo Pedro Nel Gómez

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Parágrafo 1. Conforme a la delimitación de la zona de influencia de este inmueble BICN, realizada a través de la Resolución Nacional 2236 de 2008, el presente decreto genera la norma urbanística para los predios que conforman esta área de influencia del polígono Z1_C3_1, sin perjuicio de las demás disposiciones determinadas por parte del Ministerio de Cultura.

Parágrafo 2. 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 de la 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.

Artículo 30. Subsistema de servicios públicos. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los planes parciales, para ser adoptados, deberán garantizar la disponibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Para los demás instrumentos de planificación del macroproyecto, el subsistema se compone a partir de las redes, áreas y elementos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y los planes sectoriales respectivos.

Artículo 31. Subsistema de servicios públicos de cada uno de los planes parciales del macroproyecto. El prediseño del Subsistema de Servicios Públicos de cada plan parcial, consignado en los mapas 03, 04 y 05. Servicios Públicos - Redes de Acueducto y Alcantarillado, Energía y Gas, que se protocolizan con el presente decreto, podrán ser tenidos en cuenta para efectos del diseño definitivo de las redes, durante la fase de ejecución de cada una de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales.

El diseño definitivo de las redes de servicios públicos, se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad. En consecuencia, las especificaciones técnicas de estas redes, deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

En aplicación del parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de la infraestructura requerida, correrá por cuenta de los urbanizadores de cada Unidad de Actuación Urbanística. En todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, por cada unidad de actuación urbanística, poseer disponibilidad de servicios públicos, cumpliendo con las características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, será garantizada por la entidad prestadora, de acuerdo con las certificaciones de

factibilidad emitidas para efecto de la formulación del macroproyecto, actualizadas en el año 2023, para el proceso de revisión y ajuste del instrumento y que corresponde al *Anexo 1, Factibilidades de Servicios Públicos*, del presente decreto.

Artículo 32. Construcción de infraestructura de redes de acueducto y alcantarillado. Cuando a partir de la disponibilidad otorgada por el prestador del servicio, la obligación de construcción de redes de acueducto y alcantarillado sea, superior a las necesidades de la Unidad de Actuación Urbanística, aplicará lo dispuesto en el Lineamiento LINGG-61 de 2020, por el cual EPM reglamenta la conexión a la red de acueducto y alcantarillado y fija la metodología del reconocimiento económico de las redes locales construidas por los urbanizadores y su recuperación o el lineamiento que definan los demás prestadores del servicio.

Artículo 33. Fajas de seguridad en zonas de riesgo tecnológico. Los retiros se encuentran representados en el *mapa 02. Retiros* del diagnóstico de cada plan parcial y su manejo y dimensiones se registrará por lo establecido en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 34. Subsistema de movilidad. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 162 y 458, numeral 1, literal b) del Acuerdo 48 de 2014, el Subsistema de Movilidad, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo con las siguientes disposiciones y lo contenido en el *mapa 04. Sistemas de movilidad* de la formulación del macroproyecto, que se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 35. Criterios para la configuración de las secciones públicas. En desarrollo del artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, la cual se entenderá como la sección vial más los antejardines, asociada al espacio público existente o proyectado, se deberán tener en cuenta criterios desde el manejo ambiental y el diseño. Desde lo ambiental, estas secciones públicas serán enlaces complementarios de la red ecológica principal además de aportar significativamente al confort de los peatones. Los criterios asociados a la jerarquía de clasificación vial, se encuentran descritos en el Documento Técnico de Soporte.

Artículo 36. Secciones Viales. En aplicación de lo dispuesto en el literal b) del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, las secciones viales determinadas para el Macroproyecto Río Norte, corresponden al *Anexo 2. Secciones Viales* del presente decreto y *mapa 04. Proyectos Viales y Secciones Viales*, de formulación de cada plan parcial.

Parágrafo. 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.

Sección 3

Sistema de Ocupación

Artículo 37. Conformación del Sistema. Se conforma por disposiciones del Subsistema Habitacional, la norma de usos del suelo, los aprovechamientos urbanísticos en términos de densidades habitacionales, índices de construcción, ocupación, alturas, las obligaciones urbanísticas, los retiros de construcción, las normas de estacionamientos, normas volumétricas específicas y demás disposiciones asociadas al perfil urbano.

El Subsistema de Centralidades y Tratamientos, se regirá por las disposiciones contenidas en el Título VII. Sistema De Ocupación, Capítulo I Subsistema De Centralidades del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 38. Subsistema Habitacional. En concordancia con lo establecido en el artículo 214 del Acuerdo 48 de 2014 y con lo establecido en las líneas estratégicas del Plan Estratégico Habitacional de Medellín- PEHMED-, el subsistema Habitacional para el Macroproyecto Río Norte, se establece a partir de cuatro líneas:

38.1 La población. El componente social como determinante en la producción de vivienda, expone dos condiciones básicas producto de la caracterización de la población, tanto de la existente como de los nuevos residentes. La primera enfocada a la atención de las necesidades básicas mediante el producto arquitectónico de la vivienda y la segunda, orientada a la asequibilidad de este.

38.2 El entorno urbanístico y la arquitectura del conjunto. Contenidos asociados a la escala intermedia, donde la vivienda aparece como parte del conjunto urbano, configura el tejido físico, social y económico de la ciudad. Propone la revisión del concepto de barrio, trascendiendo la idea de límite político administrativo a la estructura socio espacial donde se desarrolla la cotidianidad de la vida urbana y su relación con los instrumentos de gestión del suelo en áreas de renovación urbana.

38.3 La unidad habitacional. En respuesta a las múltiples necesidades de ciudad, el macroproyecto debe considerar la posibilidad de ampliar la oferta de tipologías de vivienda en función de generar áreas óptimas para el desarrollo de las actividades cotidianas de la población, entendiendo cuál es el público objetivo y sus dinámicas, a través de la caracterización social y el mercado inmobiliario.

38.4 Los mecanismos para la adquisición de la vivienda. Ante la propuesta de macroproyectos con grandes extensiones de suelo en tratamiento de renovación urbana, se debe considerar cuáles son las condiciones socioeconómicas de la población que vive en estos territorios y diseñar estrategias que asientan la adquisición de vivienda de manera equitativa y que supla las necesidades reales de la población.

Artículo 39. Estrategias y criterios de actuación. La gestión del Subsistema Habitacional, se regirá de conformidad con lo establecido en los artículos 219 a 229 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 40. Tipología de las viviendas a generar. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley del respectivo Plan Nacional de Desarrollo, el Decreto nacional 1077 de 2015 y el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes tipologías de vivienda de posible localización al interior del macroproyecto:

40.1 Tipologías según el valor de la vivienda:

40.1.1 Vivienda de Interés Prioritario. Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMMLV).

40.1.2 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).

40.1.3 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 ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMMLV), sin superar los ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMMLV).

40.1.4 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 noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMMLV), sin superar los ciento diez salarios mínimos legales mensuales vigentes (110 SMMLV).

40.1.5 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.

40.2 Otras tipologías de vivienda. El licenciamiento de otras tipologías de vivienda, se regirá por las disposiciones del artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, regulado por los artículos 152 al 158 del mismo POT o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. En aplicación del Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.1.1.1.1.7, se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros.

Artículo 41. Estándares de la vivienda. Para la generación de soluciones de vivienda adecuada que cumplan con los requisitos básicos de habitabilidad, deberán aplicarse las disposiciones de los artículos 339, 340 y las demás contenidas en el Capítulo II, del Título III del Acuerdo 48 de 2014, reglamentadas por el título I del Decreto Municipal 471 de 2018 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 42. Exigencia de generación de viviendas VIP/VIS. La exigencia legal de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) para los planes parciales que se ajustan y adoptan con el presente macroproyecto, se regirán por lo establecido en los artículos 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014 y en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para lo cual, se podrá realizar su cumplimiento mediante: reserva de suelo, construcción de las unidades de vivienda o adquisición de derechos fiduciarios.

Los desarrollos inmobiliarios de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales ajustados con el presente decreto, deberán cumplir con la obligación para vivienda de interés prioritario (VIP) y para vivienda de interés social (VIS), en las proporciones establecidas por cada plan parcial, la cual, será exigible al momento del otorgamiento de la licencia de urbanización de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística.

Artículo 43. Alternativas para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIP. Para el cumplimiento de la exigencia mediante la reserva de suelo y/o la construcción de unidades de vivienda en el macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

43.1 Alternativa 1: al interior del Macroproyecto.

43.1.1 Formas de cumplimiento de la exigencia en construcción de unidades de vivienda o reserva de suelo para VIP. En caso de cumplirse la exigencia de generación de vivienda VIP mediante reserva de suelo o en construcción de unidades de vivienda, deberá garantizarse que el 100% 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:

43.1.1.1 Construcción de unidades VIP al interior de la Unidad de Actuación que genera la exigencia.

43.1.1.2 Construcción de unidades VIP por fuera de la Unidad de Actuación que genera la exigencia, pero al interior del macroproyecto.

43.1.1.4 Reserva del 20% del suelo dentro o fuera de la Unidad de Actuación, pero siempre al interior del macroproyecto, en lotes mínimo de 120 m².

43.2 Alternativa 2: 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, deberá cumplir el 100% de la misma, en aplicación de las disposiciones del Decreto Distrital 1055 de 2022 "Por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 "Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones", se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones" o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En el caso de cumplimiento de la obligación a través de derechos fiduciarios, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat -ISVIMED-, el operador urbano o quienes hagan sus veces, garantizarán que las soluciones de vivienda a construir, se generen en cumplimiento de los criterios de localización y ámbitos de traslado de la vivienda de interés prioritario, definidos en el artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo 1. En caso de realizarse el cumplimiento de la exigencia por fuera de la UAU generadora, bien sea en suelo, en unidades de vivienda o en derechos fiduciarios, la UAU podrá disponer del área y desarrollar la densidad que debía reservarse al interior de la UAU, para el cumplimiento de la exigencia de vivienda VIP y usarlo para el desarrollo de vivienda no VIS, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 1055 de 2022, sin superar la edificabilidad total en vivienda asignada por reparto.

Parágrafo 2. A los suelos reservados o destinados, así como a las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP, deberá aplicarse el derecho de preferencia a favor de la administración distrital, quien podrá ejercerlo directamente, a través del operador urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo 3. Para el cumplimiento mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la unidad o por fuera de ella, los titulares de las licencias podrán asociarse con otros agentes privados que deban cumplir la exigencia, para gestionarla conjuntamente. En estos casos, la exigencia se entenderá cumplida

presentando la respectiva licencia urbanística del proyecto de vivienda social. Para ello, también podrán acudir a la intermediación, gestión, operación y coordinación de las Cajas de Compensación Familiar, para lo cual deberá informarse al operador urbano y/o al Instituto de Vivienda Social de Medellín -ISVIMED-.

Artículo 44. 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 UAU, siempre que ésta se localice al interior del macroproyecto, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

44.1 Disposiciones comunes:

44.1.1 En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la unidad de actuación, que genera la exigencia de vivienda VIP.

44.1.2 El cumplimiento de la exigencia, podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que garantice la localización del 100% al interior del respectivo macroproyecto que la genera.

44.1.3 Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la UAU, o en cualquier otro polígono del macroproyecto, aplicarán los valores máximos establecidos para la VIP en la modalidad de renovación urbana, según la reglamentación nacional vigente.

44.1.4 El cumplimiento de la exigencia mediante la construcción de unidades de vivienda al interior o por fuera de la UAU, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla "Exigencia de VIP y VIS por Unidad de actuación Urbanística" definidas para cada plan parcial.

44.1.5 Se podrá aplicar el derecho de preferencia a estas alternativas, a favor del Distrito de Medellín, en cabeza del Instituto Social de Vivienda y Hábitat - ISVIMED-, el Operador Urbano o quien haga sus veces.

44.1.6 Los suelos calificados podrán ser objeto de declaratoria de desarrollo prioritario.

44.2 Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia mediante la reserva de suelo en la UAU del macroproyecto:

44.2.1 La porción de suelo a calificar corresponderá al 20% del área neta desarrollable. Cuando el 20% del suelo neto desarrollable en la UAU, sea inferior a 120 m², deberá optarse por la construcción de las unidades o la adquisición de derechos fiduciarios.

44.2.2 Para el cumplimiento mediante reserva de suelo, se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda, según el área neta de la UAU así:

$$\# \text{ de unidades de viviendas totales de la UAU} / \text{Total área neta de la UAU}$$

44.2.3 El área calculada en el numeral 44.2.1 se multiplica por el resultante de la operación del numeral 44.2.2. El resultado es el número máximo de unidades de vivienda de interés prioritario (VIP) a desarrollar en el suelo a calificar, las cuales deberán especificarse en la licencia de urbanización.

44.2.4 Al total de viviendas de la unidad de actuación establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP calculadas en el numeral anterior.

44.2.5 Al final del ejercicio, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación, no podrá ser superior al definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos de cada plan parcial.

44.3 Disposiciones para el cumplimiento mediante reserva de suelo por fuera de la UAU dentro del mismo macroproyecto.

44.3.1 Para la calificación y reserva de suelo se dará cumplimiento a lo establecido en los artículos 325 del 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.

44.3.2 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 48 de 2014 y, en el caso de los polígonos de renovación, será la definida por el macroproyecto o plan parcial respectivo.

44.4 Recepción de viviendas adicionales en suelos calificados para VIS y VIP.

Los suelos calificados para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS y VIP, podrán ser receptores de unidades de vivienda adicionales, provenientes de otras UAU que opten por el traslado al interior del macroproyecto. En este caso, la cantidad máxima de viviendas a recibir en el suelo calificado, dependerá de la conformación volumétrica de la unidad de actuación receptora, para lo cual, la edificación en el lote calificado no podrá superar su altura máxima ni su índice de ocupación.

En este caso, se requerirá aprobación mediante Resolución del Departamento Administrativo de Planeación, en la que se verifiquen estas condiciones y que además, la UAU generadora descuenta de su aprovechamiento la densidad que traslada, la cual, en ningún caso, podrá ser convertible en viviendas no VIS.

Este acto administrativo se anexará a la solicitud de licencia de urbanización de la unidad receptora y será comunicada por parte del Departamento Administrativo de Planeación, a los demás curadores urbanos de la Ciudad.

Artículo 45. 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:

45.1 Podrá cumplirse por este mecanismo el 100% de la exigencia, para incentivar proyectos adelantados por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, directamente o con el concurso de otros agentes, individualmente o en el marco de un portafolio de proyectos destinados a este fin.

45.2 En caso de que no esté definido el portafolio de los proyectos VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer sobre predios que se pretendan adquirir, o mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIP, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

45.3 Serán aplicables el procedimiento y las alternativas reguladas en el Decreto Distrital 1055 de 2022, "Por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 "Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones", se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

45.5 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.

45.6 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

Artículo 46. *Cumplimiento de la exigencia mediante aporte de suelo para VIP.* De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIP, también podrá efectuarse mediante la compra de suelo a favor de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, para lo cual la estimación del área a destinar a VIP, se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 y el artículo 118 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 47. *Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas de interés social VIS.* En aplicación del artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014 y en concordancia con el artículo 8 del Decreto Distrital 1055 de 2022, el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS, deberá realizarse al interior del macroproyecto, construyendo las unidades de vivienda al interior de la Unidad de Actuación Urbanística que genera la obligación, por fuera de la misma en otro polígono de tratamiento o, mediante la adquisición de derechos fiduciarios, cumpliendo las siguientes disposiciones:

47.1 Serán aplicables las reglas de la alternativa 1 del artículo 42 y las disposiciones para su cumplimiento, reguladas en el artículo 43 del presente decreto.

47.2 En el caso del cumplimiento conjunto de la exigencia de viviendas VIS y VIP mediante la calificación de suelo, podrán cumplirse en un mismo globo de terreno, correspondiente a la etapa en la que se construirán las unidades VIS/VIP.

47.3 En todos los casos, el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de Actuación Urbanística, que genera la exigencia de vivienda VIS.

47.4 El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que se encuentre al interior del macroproyecto.

47.5 Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice en tratamiento de renovación urbana, aplicará el tope máximo para esta tipología establecido en la normativa nacional vigente. En tratamientos diferentes al de renovación urbana, se aplicará el tope mínimo para la vivienda VIS.

47.6 El cumplimiento de la exigencia se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla "Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística" definidas para cada plan parcial.

47.7 En todos los casos, a los inmuebles les podrá ser aplicable el derecho de preferencia a favor del Distrito de Medellín o las entidades descentralizadas que ejerzan funciones de banco inmobiliario, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación distrital que se expida para tal efecto.

47.8 En cualquiera de los casos para el cumplimiento de la exigencia VIS, las unidades de vivienda deberán tener mínimo dos (2) alcobas.

47.9 Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, deberá aplicarse el procedimiento, las alternativas y demás reglas frente a la ubicación de los proyectos y destinación de los recursos, contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022.

47.10 De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 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 9 de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 48. Categorías generales de usos del suelo. Según lo establecido en el artículo anterior y dando consecuencia al Plan de Ordenamiento Territorial, las categorías generales de usos del suelo para este macroproyecto, son las mismas que se establecen y definen en el Título II, Capítulo II, del componente urbano del Acuerdo 48 de 2014, sobre el régimen de interrelaciones entre áreas y categorías de usos.

Artículo 49. Categorías de actividades. Para los efectos del macroproyecto, se adoptan las siguientes categorías de actividades.

49.1 Actividades establecidas. Son aquellas que podrán permanecer en el macroproyecto siempre y cuando cumplan alguna de las siguientes condiciones:

49.1.1 Actividades preexistentes en el área de planificación, acordes con las disposiciones de Usos del Suelo del título II, capítulo II del Acuerdo 48 de 2014 o;

49.1.2 Aquellas actividades industriales preexistentes a la entrada en vigor del Acuerdo 48 de 2014, a los cuales se les reconoce el derecho de permanencia en aplicación del artículo 236 y el literal f) del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando, un acto administrativo particular y concreto, haya otorgado un derecho en los términos del inciso 2° del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021.

49.1.3 También se consideran como actividades establecidas, aquellos usos considerados prohibidos por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014, pero que pueden permanecer excepcionalmente en el sitio donde se encuentren asentados,

siempre y cuando cumplan con las disposiciones del artículo 260 del Decreto Municipal 471 de 2018.

49.2 Actividades Nuevas. Son las actividades que generarán el desarrollo al interior del presente macroproyecto, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. Las actividades establecidas podrán ser relocalizadas en los nuevos desarrollos urbanísticos del presente macroproyecto, siempre y cuando apliquen las regulaciones de los correspondientes Protocolos Ambientales y Urbanísticos - PAU-.

Artículo 50. Interrelación 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:

50.1 Las actividades establecidas deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental respectivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Distrital.

50.2 Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas, será posible siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.

50.3 Ningún nuevo uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades establecidas. En consecuencia, quien incorpore el nuevo uso o actividad, deberá adoptar, a su costo, las medidas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.

50.4 Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector, podrá generar impactos ambientales negativos, cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

50.5 Los nuevos usos que se generen en el desarrollo, entre ellos el de vivienda, deberán estar regidos por las medidas que se consagran en el protocolo ambiental, para garantizar que se cumplan las normas ambientales vigentes para el uso residencial.

CAPÍTULO 3

NORMAS VOLUMÉTRICAS, ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO GENERAL

Artículo 51. Índices de ocupación. Para la determinación del índice de ocupación en el macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

51.1 Para los polígonos con tratamiento de renovación urbana al interior del Macroproyecto Río Norte, la ocupación mínima, en todos los casos, será del 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo 1. Se exceptúa de la regulación anterior, la UAU 11 del polígono Z2_R_45_ Tricentenario-Andercol, la cual tendrá una ocupación mínima del 15% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.

51.2 Los índices máximos de ocupación para todos los polígonos ubicados dentro de este macroproyecto, se determinarán, según lo establecido por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282.

Parágrafo 2. Mientras permanezca el equipamiento de la policía, ubicado en el Plan Parcial Carabineros, Polígono Z2_R_48, UAU 5, 6, 7, la normatividad aplicable será la siguiente: i) Índice de Construcción: 3.0 sobre el área neta del lote; ii) Índice de Ocupación: 80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.

Artículo 52. Altura. La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de renovación urbana y consolidación del macroproyecto, se regirán por las siguientes disposiciones:

52.1 En polígonos con tratamiento de renovación urbana al interior del Macroproyecto Río Norte, no se establece altura máxima. La altura total de las edificaciones, corresponderá al resultado de aplicar los aprovechamientos asignados a la UAU y no podrá superarlos, según lo definido en el Sistema de Reparto de cargas y beneficios del respectivo plan parcial, salvo que el titular de la respectiva licencia, adquiera los derechos adicionales de que trata el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.

52.2. En los polígonos con tratamiento de Consolidación, la altura aplicable es la establecida en los artículos 280 y 341 del Acuerdo 48 de 2014.

52.3. Para los inmuebles incluidos al interior de la zona de influencia, delimitada mediante la Resolución Nacional 2236 de 2008, tratamiento de conservación, la altura máxima permitida será de cuatro (4) pisos.

Artículo 53. Paramentalidad urbana. En los polígonos con tratamiento de renovación urbana y consolidación de este macroproyecto, deberá promoverse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada. En consecuencia, el área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística del plan parcial o del lote en los polígonos de consolidación, no podrá localizarse hacia la fachada de los ejes viales, a menos que se exija generación de antejardín o retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo con las secciones viales definidas en el *mapa 02. de proyectos viales y secciones viales*, de la formulación de cada plan parcial.

Parágrafo. En el Polígono de tratamiento Z2_R_48, Plan Parcial Carabineros, el área libre privada en las urbanizaciones de cada unidad de actuación urbanística, estará constituida por los antejardines del perfil urbano vial, según jerarquía de vías, retiros adicionales para cumplir once (11) metros a eje de vía, retiros entre fachadas, patios internos de primer piso, zonas verdes recreacionales privadas. La sumatoria de estas áreas no podrá ser menor del 10% del área neta útil aprovechable por UAU. El resto del área libre privada podrá ocuparse con parqueaderos en superficie sin cubierta alguna.

Artículo 54. Zócalo urbano. Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que, se relaciona directamente con el espacio público, considerando las siguientes características:

54.1 El zócalo urbano será de obligatoria conformación en las fachadas de todas las edificaciones ubicadas en polígonos con tratamiento de renovación urbana, y que se localicen sobre Carabobo.

Parágrafo. Para el polígono Z2_R_48 Plan Parcial Carabineros, la conformación de un zócalo urbano en plataforma o torre, será opcional y deberá responder a las condiciones de interrelación de usos para la baja mixtura, los cuales están definidos en la tabla de régimen de interrelación de usos del suelo aplicables al plan parcial.

54.2 Se deberá localizar en el primer piso de la edificación y su altura será de mínimo un (1) piso.

54.3 En el primer nivel de las edificaciones, además del zócalo urbano, podrán localizarse tanto actividades residenciales como parqueaderos en la parte interna o posterior. En ningún caso podrán localizarse parqueaderos o viviendas, hacia la fachada.

54.4 En los polígonos con tratamiento de consolidación, la conformación del zócalo urbano será obligatoria para los desarrollos que se localicen sobre los ejes viales transversales y longitudinales generales estructurantes del Macroproyecto Río Norte, definidos en el sistema de movilidad del presente decreto, representada en el *mapa 02. Sistema de Espacio Público y Equipamientos*, de la formulación del macroproyecto.

54.5 En todos los casos, las fachadas de la plataforma y el zócalo urbano se proyectarán abiertas y por tanto, tendrán aperturas o vanos no inferiores en un 70% de su superficie, con el fin de garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados.

Artículo 55. Plataforma y Torre. Es la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. La superficie de la plataforma, siempre será superior en área ocupada con respecto a la torre.

Cuando se opte por esta tipología, se deberán cumplir las siguientes características:

55.1 La conformación de plataforma será optativa en todos los polígonos del macroproyecto. En el caso de los polígonos con tratamiento de consolidación, aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, conforme al artículo 282 y su norma específica en materia de volumetría.

55.2 En ninguno de los niveles que conforman la plataforma, se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.

55.3 La plataforma podrá alcanzar una altura mínima de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y una altura máxima de cinco (5) pisos o veinticinco (25) metros de altura. La dimensión de la unidad de piso de las edificaciones será la establecida por el Acuerdo 048 de 2014, conforme a sus artículos 271, 341 y siguientes, o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 1. Para el polígono Z2_R_48, Plan Parcial Carabineros, la plataforma podrán alcanzar una altura máxima de cinco (5) pisos y mínimas de tres (3) pisos, o máximo una altura de quince (15) metros, siempre y cuando, no ocupen más del 80% del área neta de la UAU; adicionalmente su ocupación no podrá ser inferior al 25% del área neta de la UAU del plan parcial.

55.4 La torre en los polígonos con tratamiento de renovación urbana, ocupará mínimo el 25% y máximo el 80% del área de la plataforma.

Parágrafo 2. En el polígono Z1_R_2 “La Frontera”, las plataformas y las edificaciones sin plataforma localizadas en las UAU, podrán alcanzar una altura de cinco (5) pisos o quince (15) metros independientemente de la sección vial pública, siempre y cuando colinden por alguno de sus costados o tengan frente un equipamiento existente o un espacio público existente o proyectado.

Parágrafo 3. En el polígono Z2_R_49 “La Candelaria” y las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con norma de altura de hasta cinco (5) pisos, no se hará la exigencia de la conformación de plataforma y torre.

Artículo 56. Retranqueo y características. En términos del presente decreto, se considera retranqueo el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de ésta, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

El retranqueo se considera opcional para cualquier proyecto. En caso de aplicarse, deberá considerar las siguientes características:

56.1 Cuando se generen retranqueos, mediante el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de ésta, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, este deberá ser de mínimo dos (2) metros. El espacio generado por el retranqueo, no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes.

56.2 En los casos en que el desplazamiento sea de la torre con relación al paramento de la plataforma, el retranqueo será de mínimo dos (2) metros; este retranqueo sólo será de obligatorio cumplimiento en las edificaciones localizadas en polígonos con tratamiento de renovación urbana, localizadas hacia Carabobo, para el resto de los tratamientos, continuará siendo opcional.

Artículo 57. 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 entre Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y entre las UAU y su relación con las edificaciones existentes en las Áreas de Manejo Especial -AME-.

Artículo 58. Retiro a linderos en polígonos con tratamiento de renovación urbana. Para efectos de la presente reglamentación, el retiro a linderos de las edificaciones en las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Gestión, se relaciona con los retiros perimetrales de urbanización definidos en los artículos 345 y 346 del Acuerdo 48 de 2014. Éstos se regirán bajo las siguientes características:

58.1 En polígonos con tratamiento de renovación, las edificaciones al interior de las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m², deberán dejar un retiro de construcción a lindero de seis (6) metros.

58.2 En polígonos con tratamiento de renovación, las edificaciones al interior de las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta inferior a 2000 m², el retiro no será exigible. Se deberá cumplir con el retiro entre fachadas conforme al artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014.

58.3 En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.

58.4 En los casos donde no se presente plataforma, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.

58.5 En los costados por los cuales las UAU o las AME con Desarrollo Restringido, colinden con un espacio público, no será exigible el retiro a lindero en dicho costado.

58.6 Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000 m² y colinde con un Área de Manejo Especial -AME-, en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero, sino que se le aplicará el retiro a las AME establecido en la presente reglamentación, según sus características.

58.7 Cuando las actuaciones urbanísticas en las Área de Manejo Especial -AME, se generen en predios que cumplan con las áreas establecidas en los numerales 58.1 y 58.2 de este artículo, también les aplicarán las reglas frente a los retiros.

Artículo 59. Retiro a eje de vía. Toda edificación en cualquier polígono de tratamiento, que sea igual o mayor a cinco (5) pisos o diecisiete (17) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, conforme al numeral 1 del artículo 353 del Acuerdo 48 de 2014, y según el *Mapa 02 de proyectos viales y secciones viales* de la formulación de cada Plan Parcial, considerando las siguientes condiciones:

59.1 En los casos en que las edificaciones den frente a espacio público abierto, tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas.

59.2 En los polígonos con tratamientos de consolidación, las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura de hasta cinco (5) pisos, sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11,00 m.) a eje de vía, a partir de la ampliación.

59.3 Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once metros (11,00 m.) se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

59.4 El retiro entre edificaciones será considerado desde el eje de la sección pública, entendido como la mitad de la distancia entre paramentos, incluyendo el espacio público.

Parágrafo. Se permitirá la ocupación del suelo de propiedad privada, mediante la construcción de estacionamientos a nivel de sótanos, incluidos en la faja del retiro frontal adicional a eje de vía que regula el presente artículo.

Artículo 60. Retiro a Áreas de Manejo Especial -AME- en planes parciales. Los retiros a Áreas de Manejo Especial -AME-, se establecen de acuerdo con la clasificación de las tipologías de las AME, definidas por este macroproyecto, según lo establecido en el artículo 70 del presente decreto.

60.1 Tipología 1. Retiro a AME definida por preexistencia normativa.

60.1.1 AME instrumentos de planificación adoptados. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME, definida por algún instrumento de planificación adoptado y vigente, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME y la torre deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual, podrá generar fachadas semicerradas.

Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME.

60.1.2 AME Patrimonio. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de patrimonio, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME, siempre y cuando no supere la altura establecida en el artículo 146 del POT y cumpla con las condiciones establecidas en los artículos 142 al 145 del mismo Acuerdo; en caso de que adicionalmente se pueda generar torre sin superar la altura definida en el artículo 146 del POT, ésta dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual, podrá generar fachadas semicerradas

Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME, sin superar las alturas establecidas en el artículo 146 del POT.

60.1.3 AME Equipamientos. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento entre linderos, es decir, que todas sus fachadas sean cerradas o culatas, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual, podrá generar fachadas semicerradas.

Si la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo, no cuenta con conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y, a partir de esa altura, se retirará seis (6) metros con respecto al lindero.

En los casos que la edificación de la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

En el caso de que el AME de equipamiento cuente con fachadas abiertas, la edificación deberá cumplir con los retiros establecidos en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

60.2 Tipología 2. Retiro a AME definida por su nivel de consolidación

60.2.1 AME conformadas por estaciones de servicio de combustible. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una estación de servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma.

60.2.2 AME edificaciones consolidadas. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de esta tipología, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME.

La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual, podrá generar fachada semicerrada.

Cuando la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo, no cuente con la conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura, se retirará seis (6) metros con respecto al lindero. En los casos en los cuales a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

En los casos en los que las UAU tengan un área neta inferior a 2000 m², el retiro será optativo, según el artículo 58 denominado "Retiro a linderos en polígonos con tratamiento de renovación" del presente capítulo.

60.3 AME en edificaciones con Desarrollo Restringido. Las áreas de manejo especial AME que aún cuenten con posibilidades de desarrollo, por no haber agotado sus aprovechamientos, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 58 denominado "Retiro a linderos en polígonos con tratamiento de renovación" del presente capítulo.

Artículo 61. Fachadas. Para efectos del presente decreto, se considera fachada, la superficie delimitante exterior de una edificación, que presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural y, posibilita establecer la relación entre la edificación y el espacio exterior.

Las edificaciones con muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener el mismo acabado de los muros de la fachada frontal.

Las fachadas hacia las vías y los espacios públicos, 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.

En ningún caso, se podrá localizar en estos niveles sobre la fachada, los cuartos útiles, cuartos técnicos y parqueaderos.

En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con conformación de plataforma y torre, se deberá cumplir con las mismas características del inciso anterior, en todos los niveles que conforman la plataforma.

Artículo 62. Retiro entre fachadas. Los retiros entre fachadas aplicables, son los establecidos en el artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Para el caso de fachadas en esquina, se cumplirá lo establecido en el artículo 352 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo. 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.

Artículo 63. Empates entre fachadas. Es la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes, con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes.

Cuando se trate de colindancia a bienes de interés cultural -BIC-, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 146 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 64. Cerramientos. En los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, se deberá garantizar la paramentalidad hacia los elementos del espacio público de esparcimiento y encuentro de la respectiva UAU. No se permiten elementos adicionales o intermedios como rejas, muros bajos, muros vivos y demás.

En aquellas áreas en donde no es de obligatorio cumplimiento la conformación de la paramentalidad urbana de que trata el presente artículo y se generen cerramientos de áreas privadas, éstos deberán realizarse con elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones, con el espacio público circundante.

Los cerramientos no podrán tener una altura superior a un metro con sesenta centímetros (1.60 m), bien sea en muro calados o seto vivo, con el fin de que se permita la visibilidad hacia y desde el interior. No se admitirá los muros protegidos por concertinas de seguridad, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, o elementos similares.

Artículo 65. Espacio al interior de las manzanas en Planes Parciales. Los nuevos desarrollos urbanísticos, al interior de una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, 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, mediante pasajes peatonales, cuya amplitud mínima sea de doce (12) metros y sean de libre acceso a la comunidad y cedidos también a la Administración Distrital, en este caso, el área de cesión será el equivalente entre el acceso peatonal y espacio interior de la manzana.

Ese espacio podrá ser mínimo de doscientos metros cuadrados (200 m²) siempre y cuando se articule a alguno de los sistemas de espacio público existentes o proyectados por este macroproyecto. En caso contrario, el área mínima será de mil metros cuadrados (1000 m²). Para todos los casos, la distancia mínima entre las edificaciones que lo configuran, será de doce metros (12m).

Artículo 66. Enlaces aéreos entre edificaciones privadas o entre inmuebles privados y elementos del espacio público. Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior del macroproyecto, podrán contar con conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal, a partir del cuarto (4) piso o nivel. Los enlaces deberán cumplir con los siguientes parámetros:

66.1 Tener un ancho mínimo de dos (2) metros y un máximo de cuatro (4) metros.

66.2 Contar con piso antideslizante.

66.3 Contar con pasamanos de mínimo un metro con veinte centímetros (1,20) de alto.

66.4 La conexión podrá ser cubierta y tener cerramiento, siempre y cuando conserve buenas condiciones de iluminación y ventilación.

66.5 El cerramiento podrá ser con paredes vidriadas, pero en ningún caso, con muros en concreto, ladrillo, bloque o materiales similares.

Parágrafo. En los casos en que el enlace se proyecte sobre áreas de cesión del plan parcial, la licencia de intervención y/o ocupación de espacio público con enlace aéreo, podrá otorgarse antes o después de efectuarse su cesión jurídica y material.

Artículo 67. Parquederos. Para el cálculo del número máximo de parquederos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014 o, la norma que la adicione, modifique o sustituya. Para su relación con el cálculo del índice de construcción, se aplicará lo dispuesto en el artículo 284 del POT o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Los parquederos se podrán localizar en cualquier nivel de la plataforma o de la edificación, cumpliendo con las siguientes condiciones:

67.1 Se podrán localizar parquederos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones, siempre y cuando se respete el zócalo urbano y no estén adosados a las fachadas.

67.2 Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parquederos que no se contabilizan en el índice de construcción, a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación.

67.3 El acceso vehicular a los parquederos de un desarrollo inmobiliario, no podrá realizarse por el costado de la UAU donde haya espacio público, ni por la Avenida Carabobo y en todo caso, se accederá por la vía de menor jerarquía, a menos que la UAU solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso, accederá por esta, independiente de que cuente con espacio público o no.

67.4 Las edificaciones destinadas exclusivamente a parquederos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de zócalo establecidas en el presente decreto.

Parágrafo. Para el polígono de tratamiento Z2_R_48, Plan Parcial Carabineros, se tendrá en cuenta las siguientes normas complementarias para la localización de estacionamientos:

67.5 Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y/o constructivo deberán ubicarse en el área útil de las Unidades de Actuación Urbanística.

67.6 Cuando las áreas de parqueo se localicen en los tres primeros pisos de la edificación, no se podrán ubicar frente al espacio público y se aplicará lo dispuesto en el artículo 212 del Decreto Municipal 471 de 2018 sobre fachadas de las edificaciones hacia el espacio público o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Los usos complementarios serán actividades que garanticen la dinámica urbana, la protección y seguridad del entorno.

67.7 Podrán destinarse edificaciones a uso exclusivo de estacionamientos de vehículos, las cuales tendrán un zócalo urbano en los costados que den hacia los espacios públicos, que equivaldrá como mínimo, al primer piso de la edificación y

estará conformado por ingresos y salidas vehiculares, áreas administrativas y locales para áreas comerciales y de servicios, atendiendo el régimen de usos para el área de mixtura donde se localice el inmueble, constituyéndose en agregados comerciales de los que trata el Plan Parcial Carabineros.

67.8 El 50% de las áreas destinadas a parqueaderos privados y de visitantes, que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales, contabilizarán para el Índice de Ocupación.

TÍTULO II

SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DE TERCER NIVEL

CAPÍTULO 1

Disposiciones comunes a los planes parciales

Sección 1.

Distribución del área de planificación de los planes parciales

Artículo 68. Alcance. Las disposiciones contenidas en esta sección, serán aplicables a los planes parciales adoptados por el presente macroproyecto. A los demás planes parciales, se aplicarán las disposiciones de los decretos por medio de los cuales fueron adoptados y la normativa nacional vigente.

En este apartado se establecen las disposiciones generales para las Áreas de Manejo Especial, las Unidades de Actuación Urbanística y las Áreas Receptoras de Obligaciones.

Artículo 69. Áreas de manejo especial -AME-. En aplicación del numeral 11 del artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014, se entiende por Áreas de Manejo Especial -AME- los sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono, presentando niveles de consolidación edificatoria y de la actividad allí asentada, que se traducen en un bajo potencial de transformación mediante el instrumento, razón por la cual, deben ser delimitadas con el fin de excluirlas del área neta del instrumento sujeta a reparto equitativo de cargas y beneficios, es decir, no hacen parte del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística ni de las normas urbanísticas para su desarrollo.

Artículo 70. Tipologías de Áreas de Manejo Especial -AME-. Las AME del Macroproyecto Río Norte se clasifican en las siguientes tipologías:

70.1 Tipología 1: AMEs definidas por Preexistencia Normativa.

70.1.1 AME Instrumentos de planificación adoptados. Estas Áreas de Manejo Especial, están relacionadas con preexistencias normativas, producto de otros instrumentos de planificación previos, que se encuentran vigentes y que han delimitado sectores al interior de los planes parciales en formulación, asignándoles usos y aprovechamientos.

70.1.2 AME Patrimonio. Corresponde a los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural -BIC- o que hacen parte de la lista indicativa de candidatos a BIC -LICBIC- vigente en el Distrito.

70.1.3 AME Equipamientos. Corresponde a los predios identificados en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 252, como uso dotacional.

70.1.4 AME con Desarrollo Restringido (AME-DR): Son áreas que debido a sus restricciones ambientales o por la existencia de restricciones jurídicas que impiden su desarrollo, se excluyen del reparto y podrán ser priorizadas para complementar el Sistema de Espacio Público del macroproyecto.

70.2 Tipología 2 AMEs definidas por su nivel de Consolidación.

70.2.1 AME Estaciones de Servicio de Combustible. Corresponde a las estaciones de servicio de combustible, considerando sus especiales condiciones de funcionamiento y consolidación.

70.2.2 AME Edificaciones consolidadas. Comprende las edificaciones sin valor patrimonial ni uso dotacional, que presentan un nivel alto de consolidación, definido en una altura superior a tres (3) pisos.

Artículo 71. Normativa aplicable para las categorías AME. Los inmuebles que hagan parte de alguna tipología de AME, podrán desarrollarse en aplicación de las siguientes normas de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas:

Tabla 7. Normatividad urbanística aplicable a las AME.

CATEGORÍA AME	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
AME Instrumentos de planificación adoptados	La establecida en el acto administrativo específico de adopción vigente.
AME Patrimonio	La establecida en el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, en el presente decreto o en su defecto le aplicaran las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014.
AME Equipamientos	La establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME con desarrollo restringido (AME-DR):	Los predios con potencial de desarrollo, podrán aplicar la normativa establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Estaciones de Servicio de combustible	La establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Edificaciones consolidadas:	La establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Parágrafo. Para el desarrollo de las AMEs, aplicarán las normas específicas, volumétricas y del perfil urbano establecidas en el Capítulo III del Título I del 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 adicionen modifiquen o sustituyan.

Artículo 72. Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y criterios para el proyecto de delimitación. En desarrollo de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el presente decreto, en la subsección correspondiente a cada plan parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a 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, se delimitan en los planes parciales para los suelos en tratamiento de renovación, que presentan oportunidades de desarrollo constructivo y que no corresponden a Áreas de Manejo Especial o Áreas Receptoras de Obligaciones -ARO-, en función del modelo de ocupación definido para cada plan parcial.

Parágrafo. Con el fin de consolidar el espacio público del macroproyecto y de conformidad con lo dispuesto en el Título III del presente decreto, en materia de gestión de las obligaciones urbanísticas, algunas UAU podrán ser adquiridas por la Administración Distrital para concretar el sistema público y colectivo con cargo a las obligaciones urbanísticas en dinero, compensadas por las demás unidades de actuación del Plan Parcial o del macroproyecto.

Artículo 73. Áreas receptoras de obligaciones -ARO-. Corresponden a áreas específicas de un plan parcial dentro del macroproyecto, donde se establecen cargas para la generación de elementos del sistema público colectivo, especialmente de espacio público de esparcimiento y encuentro, con cargo a ser financiadas con los aportes en dinero que realizarán las unidades de actuación urbanística del macroproyecto o plan parcial para tal fin.

Parágrafo 1. En el macroproyecto Río Norte, corresponden al sector identificado en el modelo de ocupación del polígono de tratamiento Z2_R_45, Plan Parcial Tricentenario, el cual a la fecha de adopción del presente decreto, se encuentra licenciado y en ejecución y donde se propone un espacio público para el esparcimiento y encuentro, con altas características ambientales que asegurará los procesos biológicos y el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos de la ciudad, en los cuales, el sistema de reparto distribuyó sus aprovechamientos en las UAU del predio, con el fin que estas cumplan parte de sus obligaciones de cesión de suelo en sitio, a partir de la cesión parcial y progresiva de porciones del ARO de conformidad con las disposiciones del Plan Parcial contenidas en el Capítulo 3, Sección 7 del presente Título.

Parágrafo 2. En concordancia con lo establecido en los artículos 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014, hasta tanto sean adquiridos o desarrollados los inmuebles que hacen parte del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado en las ARO, según el modelo de ocupación de este plan parcial, serán aplicables a dichos predios los usos y aprovechamientos transitorios allí establecidos.

Sección 2

Generalidades del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general y a escala de los planes parciales

Artículo 74. Escalas del reparto. De conformidad con lo establecido en el Literal H del artículo 449 del Acuerdo 48 de 2014 Sistema de Gestión en los Macroproyectos del Río Medellín, se establecen cuatro niveles de reparto a diseñar y reglamentar desde el Macroproyecto Río Norte:

74.1 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.

74.2 Reparto a escala general. Se aplica una metodología para la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, teniendo como topes

los aprovechamientos básicos establecidos en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, la cual se presenta en el Documento Técnico de Soporte que se protocoliza.

74.3 Reparto a escala del Plan Parcial. Este nivel de reparto se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística - y las áreas receptoras de obligaciones en el caso del plan parcial Tricentenario - pertenecientes a cada uno de los planes parciales que se reglamenta en el presente decreto y se sustenta en las simulaciones urbanístico financieras contenidas en el Documento Técnico de Soporte que se protocoliza.

74.4 Reparto al interior de la Unidad. Este nivel de reparto se desarrolla previo a licenciamiento entre los propietarios de los predios de las distintas unidades de actuación urbanística, a través de los mecanismos de gestión asociada habilitados en la Ley.

Artículo 75. Reparto a escala general. Fundamentado en la redistribución de aprovechamientos y obligaciones entre polígonos de renovación urbana, permite la concreción del principio de equidad en la asignación de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus componentes, a partir de un ejercicio de redistribución que proporciona condiciones de igualdad material, para efectos del desarrollo de los inmuebles.

El reparto a escala general del Macroproyecto Río Norte, se efectuó fundamentado en los siguientes principios:

75.1 Dar cumplimiento al artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios con base en el modelo de ocupación propuesto para el macroproyecto.

75.2 Establecer como aprovechamiento para los polígonos de renovación urbana el máximo de índices de construcción y porcentaje de usos residenciales permitidos por la norma base establecida por el Acuerdo 48 del 2014 en el artículo 280, con el fin de permitir y promover la densificación de las zonas aledañas al río.

75.3 Calcular las obligaciones para cada polígono de renovación urbana en función de los aprovechamientos asignados con el fin de garantizar el modelo de ocupación definido desde el macroproyecto.

Artículo 76. 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 ajustados con el presente decreto.

En el caso en que los planes parciales que se encontraban vigentes al momento de adopción de este decreto y sean objeto de reformulación, deberán aplicar las disposiciones del Título III "Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas" del Acuerdo 48 de 2014, artículo 270 y siguientes, así como las determinantes establecidas en el presente decreto, con el fin de garantizar las premisas que lo soportan.

Artículo 77. Beneficios para los planes parciales. Se identifican como beneficios aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, previamente enunciada en el presente decreto y cuyos valores se referencian a continuación:

Tabla 8. Asignación de beneficios a los planes parciales revisados, ajustados y formulados por el macroproyecto.

Polígono	Edificabilidad en vivienda de interés prioritario - VIP (m2)	Viviendas de interés prioritario - VIP (unidad)	Edificabilidad en vivienda de interés social - VIS (m2)	Viviendas de interés social - VIS (unidad)	Edificabilidad en vivienda no VIS (m2)	Viviendas NO VIS (unidad)	Edificabilidad en otros usos (m2)	N° final de unidades de Vivienda
Z1_R_1	337.23	7.49	502.17	8.37	1,990.68	33.18	359.70	49.04
Z1_R_2	1,894.04	42.09	3,650.99	60.85	14,603.97	243.40	8,117.33	346.34
Z1_R_3	4,570.96	101.58	7,922.12	132.04	31,208.48	520.14	10,527.40	753.75
Z1_R_4	2,141.11	47.58	3,539.97	59.00	14,159.87	236.00	5,352.78	342.58
Z1_R_5	9,477.48	210.61	15,669.43	261.16	62,677.72	1,044.63	23,693.70	1,516.40
Z1_R_6	6,030.20	134.00	11,623.93	193.73	46,495.73	774.93	26,274.45	1,102.67
Z1_R_8	9,422.05	209.38	17,015.84	283.60	67,841.37	1,130.69	39,666.65	1,623.67
Z2_R_45	9,408.22	209.07	14,996.50	249.94	62,968.00	1,049.47	77,631.48	1,508.48
Z2_R_46	-	-	-	-	-	-	1,042,660.71	-
Z2_R_48	33,527.23	745	38,646,45	644	154,585,79	2,576	18,025,40	3,965
Z2_R_49	8,249.74	183.33	12,641.56	210.69	48,304.24	805.07	3,523.25	1,199.09
TOTAL	85,058	1,890	126,209	2,103	504,836	8,414	1,255,833	12,408

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Parágrafo. El área (m2) por tipo de vivienda resultante responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del titular de la licencia de construcción de la correspondiente unidad de actuación urbanística, definir el tamaño de cada tipo de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a cada unidad de actuación urbanística o aplicar las disposiciones sobre convertibilidad de usos del presente decreto. El área (m2) de las viviendas por cada tipología, no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 78. Obligaciones urbanísticas para los planes parciales. Las siguientes obligaciones urbanísticas son productos de la metodología de asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, en función del modelo de ocupación previamente definido.

Tabla 9. Asignación de cargas urbanísticas a los planes parciales revisados, ajustados y formulados por el macroproyecto.

Polígono	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m2).	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2).
Z1_R_1	363,73	363,73
Z1_R_2	2.763,90	2.763,90
Z1_R_3	5.765,33	5.765,33
Z1_R_4	2.640,20	2.640,20
Z1_R_5	11.686,68	11.686,68
Z1_R_6	8.814,69	8.814,69
Z1_R_8	13.013,78	13.013,78
Z2_R_45	3.223,00	1.012,80
Z1_R_46	36.493,12	36.493,12
Z1_R_48	28.826,53	29.024,49
Z1_R_49	8.595,24	8.595,24

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 79. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial. A esta escala, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial, en relación directa con la asignación de los aprovechamientos de este, entre las diferentes unidades de actuación urbanística.

Artículo 80. Cuantificación de beneficios por unidad de actuación urbanística – UAU. Entendidos como los aprovechamientos expresados en índice de construcción, densidad y/o altura, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 285, en concordancia con el 271 ambos del Acuerdo 48 de 2014; la cuantificación de los beneficios por Unidad de Actuación Urbanística, se calcula con base al área neta, la cual para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define como el área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes, así como las Áreas de Manejo Especial (AMEs) definidas por el plan parcial.

La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística se desarrollará para cada plan parcial.

Artículo 81. Criterios para la asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística. A partir del modelo de ocupación del Macroproyecto, desarrollado por los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, fundamentado en el espacio público de esparcimiento y encuentro; se asignan diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) para cada Unidad de Actuación Urbanística, conservando siempre los máximos de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos para efectos del reparto y se asignan con base en los siguientes supuestos:

81.1 Unidad de vivienda VIP (45 m²)

81.2 Unidad de vivienda VIS (50 m²)

81.3 Unidad de vivienda NO VIS (65 m²).

Parágrafo 1. Estas áreas podrán variar dependiendo de cada proyecto inmobiliario y en ningún caso, podrán ser menores a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 82. Cargas asumidas por los planes parciales. Se identifican como cargas las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas del plan parcial, que son necesarias para consolidar el modelo de ocupación propuesto. A continuación, se enuncian y describen cada una de ellas:

82.1 Cargas fijas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

82.1.1 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación. En aplicación del artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a obligaciones que deberán cumplirse en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando, el área a ceder, haga parte, coincida y contribuya a concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y de Equipamientos Colectivos. Esta obligación se asigna tanto al interior de la Unidad de la Actuación Urbanística, como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente

licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

82.1.2 Áreas de adecuación de espacio público existente. Corresponde a áreas públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del modelo de ocupación. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística, como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

82.1.3 Áreas de cesión pública para vías, suelo y adecuación. Según el artículo 320 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, que deberán ser construidas y cedidas en la ejecución del plan parcial respectivo y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

82.1.4 Áreas de adecuación de vías y andenes existentes. Corresponde a las áreas de vías públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del modelo de ocupación propuesto para el plan parcial. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

82.1.5 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero. La obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos que no se logre consolidar al interior de la unidad de actuación o áreas receptoras de obligaciones según lo establecido por el modelo de ocupación del plan parcial, deberá cumplirse en dinero según lo estipulado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Esta podrá variar según lo establecido en el presente decreto sobre cargas variables.

82.2 Cargas variables según metros cuadrados a licenciar. Corresponde a las obligaciones y demás cargas, que se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, que podrán ser proporcionales y cumplirse de manera progresiva en la medida que se desarrolle la edificabilidad máxima permitida a la Unidad de Actuación Urbanística, así:

82.2.1 Construcción de equipamiento. Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados. Corresponde a la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos, definida en el artículo 305 del Acuerdo 48 del 2014.

82.2.2 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensar en dinero. Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, siempre y cuando no estén asociadas a la generación de espacio público para el cumplimiento del modelo de ocupación al interior de la unidad de actuación o de las áreas receptoras del plan parcial, es decir, que no se trate de las descritas en el numeral 82.1 del presente artículo.

Para el caso de las licencias de urbanización que establezcan etapas constructivas a su interior, cada etapa cumplirá sus obligaciones urbanísticas en dinero proporcionalmente a los metros cuadrados efectivamente licenciados, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de cesión o cargas fijas atribuibles a toda el área objeto de la licencia de urbanización de las cuales son responsables todos sus titulares.

En estos casos, cuando las Unidades de Actuación Urbanística 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.

Para efectos de esta reglamentación, se entenderá que las Unidades de Actuación Urbanística se encuentran urbanizadas, cuando han cumplido las obligaciones urbanísticas asociadas al modelo de ocupación al interior de la Unidad.

82.3 Otras Exigencias. Son las relacionadas con la operación inmobiliaria, que deberán ser incluidas en la estructura de costos de los desarrollos urbanísticos de las Unidades de Actuación Urbanística.

82.3.1 Honorarios del operador urbano. En los casos en que el desarrollo de la Unidad requiera de los servicios del operador urbano designado por el Distrito, aplicarán las disposiciones sobre honorarios contenidas en el Decreto Municipal 0893 de 2017 *“Por el cual se reglamentan los procesos, instancias y funciones de los operadores urbanos en el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones”* o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

82.3.2 Costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos. Los costos relacionados con la ampliación y/o reposición de redes de servicios públicos, no han sido incorporados en el sistema de reparto de cargas y beneficios de los planes parciales que se adoptan con el presente decreto. Estos deberán estimarse entre el desarrollador y la empresa prestadora de los servicios, al momento de obtener la disponibilidad para su prestación.

82.3.3 Obligación especial por cargas sociales. La obligación especial por cargas sociales, es el conjunto de acciones que la persona natural o jurídica con interés legítimo en el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, debe adelantar a través de un Plan de Gestión Social, en los términos establecidos en el Capítulo IV del Decreto Municipal 818 de 2021, para mitigar los impactos sociales que generan los procesos de renovación y transformación urbanística, de conformidad con el artículo 577 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, 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.

Artículo 83. Metodología para la determinación de las obligaciones urbanísticas en dinero, en proporción a los aprovechamientos licenciados (cargas variables). En el proceso de estructuración y licenciamiento de los

proyectos, cuando se opte por un desarrollo escalonado, por etapas constructivas o se pretendan licenciar menos aprovechamientos de los establecidos en el correspondiente reparto de cargas y beneficios del plan parcial, las obligaciones urbanísticas compensables en dinero, se determinarán siguiendo el siguiente procedimiento:

83.1 Definir el aprovechamiento en otros usos y las unidades de vivienda que se quieren generar en el proyecto constructivo. En ningún caso, se podrán superar los máximos establecidos, aun aplicando convertibilidad según el caso.

83.2 Calcular la obligación de cesión de espacio público que generan los usos diferentes a la vivienda así:

83.2.1 Tomar el total de metros cuadrados de aprovechamientos de otros usos que se desea desarrollar, aplicarle el indicador de m² de obligación en otros usos que tiene la “tabla factor para el cálculo de las cargas variables” del correspondiente plan parcial, de la siguiente manera:

$$\frac{\text{Área de aprovechamiento en otros usos} * \text{indicador de la tabla factor para el cálculo de cargas variables}}{100} = \text{obligación de cesión de espacio público correspondiente a otros usos}$$

83.3 Calcular la obligación de cesión de espacio público que generan todas las viviendas de la siguiente manera:

83.3.1 Definir el número de viviendas del proyecto y aplicar el indicador de metros cuadrados de espacio público por habitante para cada unidad de actuación definido en la tabla “factor para el cálculo de las cargas variables”. Por último, se realiza la siguiente operación:

$$\text{Número de viviendas del proyecto} * 3,58 \text{ (Número promedio de habitantes por vivienda)} * \text{indicador de la tabla "factor para el cálculo de las cargas variables"} = \text{obligación de cesión de espacio público correspondiente a la vivienda.}$$

Nota: El indicador promedio de habitantes será fijo en 3.58, durante la vigencia del Plan Parcial.

83.4 Sumar las obligaciones de cesión de espacio público correspondientes a otros usos y vivienda calculadas en los numerales 83.2 y 83.3 respectivamente

83.5 Verificar la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima total por Unidad de Actuación Urbanística presente en la tabla Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística para cada Plan Parcial.

83.6 Comparar la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico resultante del proyecto calculada en el numeral 83.4, con la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima de la tabla explicada en el numeral 83.5. Al comparar los resultados se establecen dos opciones:

83.6.1 Opción 1. Si la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 83.4) es MAYOR a la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 85.5), la obligación total de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación del proyecto calculada en el numeral 85.4.

83.6.2 Opción 2. Si la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 83.4) es MENOR a la obligación cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básica mínima (numeral 83.5) la obligación total de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación mínima calculada en el numeral 83.5.

83.7 Finalmente, al valor total de obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico obtenido en el numeral 83.6, se le descontarán los siguientes valores para poder determinar el valor de áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²):

83.7.1 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²) a cumplirse al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.

83.7.2 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²) a cumplirse en áreas receptoras de obligaciones.

83.7.3 El número de metros cuadrados resultante de la operación, determinará las cargas variables de la Unidad de Actuación Urbanística. Una vez determinado dicho valor, se establece que se deberán cumplir en su totalidad, esta y las demás cargas establecidas para cada plan parcial en los artículos "Cargas por Unidad de Actuación Urbanística".

Artículo 84. Factor de liquidación progresiva de obligaciones urbanísticas en dinero. Con el fin de incentivar el desarrollo de los planes parciales de renovación, los proyectos de las primeras unidades de actuación urbanística que licencien sus aprovechamientos máximos, según las disposiciones del plan parcial respectivo, tendrán un factor de liquidación progresivo y diferencial de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero, asociadas a las cargas urbanísticas externas a la Unidad de Actuación Urbanística y a las Áreas Receptoras de cargas - ARO-.

Este factor, multiplicado por el valor establecido en la correspondiente zona geoeconómica homogénea, corresponderá al valor para la liquidación de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero.

Parágrafo 1. En desarrollo de las funciones establecidas en los numerales 8 y 9 del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, deberá verificar el orden de entrada de la Unidad de Actuación Urbanística que se encuentra en proceso de liquidar sus obligaciones. De esta manera, deberá identificar la cantidad de Unidades presentes dentro del respectivo plan parcial que ha licenciado proyectos y liquidado las obligaciones urbanísticas aplicando la metodología de cargas progresivas. Así, se podrá identificar el número de entrada de la Unidad de Actuación Urbanística en cuestión y conocer cuál factor a aplicar.

Parágrafo 2. El Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial, evaluarán, revisarán y establecerán anualmente mediante Resolución, el factor por cada unidad de actuación de los planes parciales adoptados para este macroproyecto, en función de los valores establecidos en el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas.

Artículo 85. Convertibilidad de usos. Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales, se permitirá la convertibilidad de edificabilidad (m²) exclusivamente de vivienda No VIS a usos diferentes a la vivienda, según un factor de convertibilidad, correspondiente al cociente de dividir el valor de la Base de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS-, entre el valor de venta por m² en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato prevalente del polígono así:

Tabla 10. Factores para la convertibilidad de usos

MACROPROYECTO RÍO NORTE		
Polígono	Estrato proyectado	Factor de convertibilidad
Z1_R_1	2	0,93
Z1_R_2	2	0,93
Z1_R_3	2	0,93
Z1_R_4	2	0,93
Z1_R_5	2	0,93
Z1_R_6	2	0,93
Z1_R_8	3	0,70
Z2_R_45	4	0,67
Z2_R_48	3	0,69

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. La edificabilidad máxima para convertir (m²) por Unidad de Actuación Urbanística se presenta en la sección de cada uno de los planes parciales.

Parágrafo 2. No se permite la convertibilidad de usos de vivienda No VIS a usos diferentes a la vivienda en los polígonos de tratamiento Z2_R_46, Plan Parcial Plaza de Ferias y Z2_R_49, Plan Parcial La Candelaria.

Artículo 86. Procedimiento para la convertibilidad de usos. El cálculo de la edificabilidad resultante por Unidad de Actuación Urbanística, producto de la convertibilidad de usos, se aplicará según las siguientes disposiciones:

86.1 De vivienda a otros usos.

86.1.1 Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la "Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)" definida para la Unidad de Actuación Urbanística.

86.1.2 Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la "Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)"

86.1.3 El total de la edificabilidad en usos residenciales para la Unidad de Actuación Urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²) es la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales (m²) asignada por el reparto menos la edificabilidad que se decide convertir.

86.1.4 El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la Unidad de Actuación Urbanística, después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²), es el resultado de sumar la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida calculada en el numeral 86.1.2 del presente procedimiento.

86.1.5 En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificatorio, podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado y sin superar los máximos establecidos en el presente documento.

86.2 De otros usos a vivienda. En los polígonos donde se permita la convertibilidad de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales, deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

86.2.1 No se podrá superar la edificabilidad (m²) máxima asignada a la Unidad de Actuación Urbanística por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial.

86.2.2 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 48 de 2014.

86.2.3 Esta convertibilidad se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales. Únicamente se podrá utilizar la densidad adicional adquiriendo derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Artículo 87. Criterios para la aplicación de la convertibilidad. La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística, además del cálculo anteriormente evidenciado, deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

87.1 En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado.

87.2 La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

87.3 La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las cargas fijas de la Unidad de Actuación Urbanística. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

87.4 Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística están fijadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala del plan parcial, independientemente de los usos que efectivamente se desarrollen.

87.5 La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

Artículo 88. Metodología para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial para cada uno de los planes parciales. La metodología y las simulaciones urbanístico-financieras que soportan el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial, se encuentran descritas y consignadas en el Documento Técnico de Soporte que se protocoliza con el presente decreto.

CAPÍTULO 3

PLANES PARCIALES DEL MACROPROYECTO RÍO NORTE

Artículo 89. Planes parciales al interior del Macroproyecto Río Norte. Los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto son los siguientes:

89.1 Z1_R_1, Playón de los Comuneros.

89.2 Z1_R_2, La Frontera.

89.3 Z1_R_3, La Francia.

89.4 Z1_R_4, Andalucía.

89.5 Z1_R_5, Villa Niza – Santa Cruz.

89.6 Z1_R_6, Palermo-San Isidro.

89.7 Z1_R_8, Miranda.

89.8 Z2_R_45, Tricentenario.

89.9 Z2_R_46, Plaza de Ferias.

89.10 Z2_R_48, Escuela de Carabineros Carlos Holguín.

89.11 Z2_R_49, La Candelaria.

Sección 1.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA Z1_R_1, PLAYÓN DE LOS COMUNEROS.

Artículo 90. Área de planificación del Plan Parcial. El área de planificación posee un área bruta de 25.679,82 m² y un área neta de 1.438,00 m², la cual está conformada por 538 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, del diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 91. Modelo de ocupación – Planteamiento urbanístico del Plan Parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 06. Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

91.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

91.1.1 Desde lo Público. Las condiciones de consolidación de este plan parcial hacen que las posibilidades de renovación sean muy reducidas y en este caso se delimite una sola UAU. Por lo tanto, las obligaciones urbanísticas para espacio público se limitan a la entrega de espacio público local que se concentra sobre la Carrera 52 Carabobo/Carretera al Norte y la Quebrada La Seca.

El parque lineal que se configura sobre la Quebrada la Seca, funciona como un borde de transición entre el límite del Distrito de Medellín y el municipio de Bello además de reforzar las transversalidades que conectan con el proyecto Parques del Río.

Sobre la Carrera 52 entre las calles 125 y 126, se incluye una adecuación de andenes asociada al eje principal y un espacio público próximo a la quebrada e incluido dentro de la única UAU.

91.1.2 Desde lo privado. El desarrollo privado se concentra en una (1) sola UAU, localizada en un área de baja mixtura. Esta UAU tiene el 90% de la edificabilidad de la unidad, después del reparto destinada al uso de vivienda.

El resto de las construcciones existentes en el polígono se asumen como AME, de las cuales, dos (2) están en la categoría de equipamientos y las demás se agrupan en quince (15) conjuntos que corresponden a las manzanas donde se localizan y están todas en la categoría de edificaciones consolidadas.

Artículo 92. Objetivos. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

92.1 Objetivo General. Propiciar la renovación en las áreas que no estén consolidadas para ofertar suelo para vivienda y, establecer las condiciones normativas para los suelos consolidados

92.2 Objetivos específicos.

92.2.1 Social. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación, hacia procesos de renovación, con el fin de garantizar la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas.

92.2.1.1 Estrategias.

92.2.1.1.1. Identificar las viviendas consolidadas sin posibilidades de desarrollo pero que requieren de una normativa, las cuales son identificadas como AME.

92.2.1.1.2. Delimitar las UAU en función de la estructura predial existente, la propiedad y las reales posibilidades de desarrollo del suelo.

92.2.2 Económico. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la cualificación de la nueva estructura urbana que ponga en valor las zonas.

92.2.2.1 Estrategias.

92.2.2.1.1 Definir condiciones normativas para los suelos con viabilidad de desarrollo desde la norma y desde el componente financiero.

92.2.2.1.2 Definir los aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas que, permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

92.2.3 Urbano. Definir una ocupación de los desarrollos actuales con los nuevos desarrollos puntuales, a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público local y la cualificación de los sistemas de movilidad.

92.2.3.1 Estrategias.

92.2.3.1.1 Conformación de un sistema de espacio público local, que articule los usos actuales con los nuevos desarrollos, configurando un sistema de espacio público en función de las quebradas, articulándolas con el Río Medellín.

92.2.3.1.2 Definición de un sistema de movilidad peatonal para el cual se establezca el mejoramiento de andenes.

92.2.4 Ambiental. Generar un sistema de espacio público que articule los sistemas naturales establecidos del área de planificación con el Río Medellín y, establecer condiciones ambientales para el polígono.

92.2.4.1 Estrategias. otorgar un valor al sistema natural de la zona y articularlo desde el espacio público.

Artículo 93. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. La Unidad de Actuación Urbanística que compone el área de intervención de este plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte del presente decreto y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de esta unidad de actuación urbanística.

Tabla 11. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	25.679.82	12.267.95	1.121.94	10.851.93	1.438,00
TOTAL	25.679.82	12.267.95	1.121.94	10.851.93	1.438,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 94. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del Plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 12. Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial.

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
1	1	Edificación Consolidada	02020340009
1	1	Edificación Consolidada	02020340008
1	1	Edificación Consolidada	02020340005
1	1	Edificación Consolidada	02020340007
1	1	Edificación Consolidada	02020340012
1	1	Edificación Consolidada	02020340010
1	1	Edificación Consolidada	02020340011
1	1	Edificación Consolidada	02020340006
2	1	Equipamiento	02020340016

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
2	1	Equipamiento	02020340017
3	1	Edificación Consolidada	02020350019
3	1	Edificación Consolidada	02020350025
3	1	Edificación Consolidada	02020350021
3	1	Edificación Consolidada	02020350004
3	1	Edificación Consolidada	02020350024
3	1	Edificación Consolidada	02020350023
3	1	Edificación Consolidada	02020350010
3	1	Edificación Consolidada	02020350022
3	1	Edificación Consolidada	02020350018
3	1	Edificación Consolidada	02020350013
3	1	Edificación Consolidada	02020350012
3	1	Edificación Consolidada	02020350015
3	1	Edificación Consolidada	02020350011
3	1	Edificación Consolidada	02020350008
3	1	Edificación Consolidada	02020350016
3	1	Edificación Consolidada	02020350020
3	1	Edificación Consolidada	02020350009
3	1	Edificación Consolidada	02020350014
3	1	Edificación Consolidada	02020350017
3	1	Edificación Consolidada	02020350005
3	1	Edificación Consolidada	02020350007
3	1	Edificación Consolidada	02020350001
3	1	Edificación Consolidada	02020350002
3	1	Edificación Consolidada	02020350026
3	1	Edificación Consolidada	02020350027
3	1	Edificación Consolidada	02020350003
3	1	Edificación Consolidada	02020350006
4	1	Edificación Consolidada	02020360009
4	1	Edificación Consolidada	02020360011
4	1	Edificación Consolidada	02020360010
4	1	Edificación Consolidada	02020360024
4	1	Edificación Consolidada	02020360023
4	1	Edificación Consolidada	02020360025
4	1	Edificación Consolidada	02020360006
4	1	Edificación Consolidada	02020360007
4	1	Edificación Consolidada	02020360027
4	1	Edificación Consolidada	02020360001
4	1	Edificación Consolidada	02020360005
4	1	Edificación Consolidada	02020360021
4	1	Edificación Consolidada	02020360026
4	1	Edificación Consolidada	02020360002
4	1	Edificación Consolidada	02020360012
4	1	Edificación Consolidada	02020360013
4	1	Edificación Consolidada	02020360014
4	1	Edificación Consolidada	02020360015
4	1	Edificación Consolidada	02020360018
4	1	Edificación Consolidada	02020360008
4	1	Edificación Consolidada	02020360017
4	1	Edificación Consolidada	02020360004
4	1	Edificación Consolidada	02020360016
4	1	Edificación Consolidada	02020360020
4	1	Edificación Consolidada	02020360003
4	1	Edificación Consolidada	02020360019
4	1	Edificación Consolidada	02020360022
4	1	Edificación Consolidada	02020360028
5	1	Edificación Consolidada	02020370002
5	1	Edificación Consolidada	02020370004
5	1	Edificación Consolidada	02020370016
5	1	Edificación Consolidada	02020370006
5	1	Edificación Consolidada	02020370001
5	1	Edificación Consolidada	02020370018
5	1	Edificación Consolidada	02020370019

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
5	1	Edificación Consolidada	02020370007
5	1	Edificación Consolidada	02020370021
5	1	Edificación Consolidada	02020370012
5	1	Edificación Consolidada	02020370020
5	1	Edificación Consolidada	02020370014
5	1	Edificación Consolidada	02020370013
5	1	Edificación Consolidada	02020370017
5	1	Edificación Consolidada	02020370010
5	1	Edificación Consolidada	02020370011
5	1	Edificación Consolidada	02020370008
5	1	Edificación Consolidada	02020370005
5	1	Edificación Consolidada	02020370003
5	1	Edificación Consolidada	02020370015
5	1	Edificación Consolidada	02020370009
6	1	Edificación Consolidada	02020380013
6	1	Edificación Consolidada	02020380015
6	1	Edificación Consolidada	02020380014
6	1	Edificación Consolidada	02020380007
6	1	Edificación Consolidada	02020380008
6	1	Edificación Consolidada	02020380006
6	1	Edificación Consolidada	02020380004
6	1	Edificación Consolidada	02020380002
6	1	Edificación Consolidada	02020380003
6	1	Edificación Consolidada	02020380017
6	1	Edificación Consolidada	02020380010
6	1	Edificación Consolidada	02020380011
6	1	Edificación Consolidada	02020380009
6	1	Edificación Consolidada	02020380012
6	1	Edificación Consolidada	02020380005
6	1	Edificación Consolidada	02020380016
6	1	Edificación Consolidada	02020380001
7	1	Equipamiento	02029990037
8	1	Edificación Consolidada	02020330005
8	1	Edificación Consolidada	02020330007
8	1	Edificación Consolidada	02020330004
8	1	Edificación Consolidada	02020330003
8	1	Edificación Consolidada	02020330006
8	1	Edificación Consolidada	02020330002
8	1	Edificación Consolidada	02020330001
9	1	Edificación Consolidada	02020320005
9	1	Edificación Consolidada	02020320003
9	1	Edificación Consolidada	02020320007
9	1	Edificación Consolidada	02020320006
9	1	Edificación Consolidada	02020320008
9	1	Edificación Consolidada	02020320009
9	1	Edificación Consolidada	02020320010
9	1	Edificación Consolidada	02020320011
9	1	Edificación Consolidada	02020320004
9	1	Edificación Consolidada	02020320012
9	1	Edificación Consolidada	02020320002
9	1	Edificación Consolidada	02020320001
10	1	Edificación Consolidada	02020310009
10	1	Edificación Consolidada	02020310001
10	1	Edificación Consolidada	02020310002
10	1	Edificación Consolidada	02020310006
10	1	Edificación Consolidada	02020310007
10	1	Edificación Consolidada	02020310008
10	1	Edificación Consolidada	02020310005
10	1	Edificación Consolidada	02020310004
10	1	Edificación Consolidada	02020310003
11	1	Edificación Consolidada	02020300005
11	1	Edificación Consolidada	02020300003
11	1	Edificación Consolidada	02020300004

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
11	1	Edificación Consolidada	02020300006
11	1	Edificación Consolidada	02020300007
11	1	Edificación Consolidada	02020300008
11	1	Edificación Consolidada	02020300001
11	1	Edificación Consolidada	02020300002
12	1	Edificación Consolidada	02020290005
12	1	Edificación Consolidada	02020290006
12	1	Edificación Consolidada	02020290007
12	1	Edificación Consolidada	02020290004
12	1	Edificación Consolidada	02020290001
12	1	Edificación Consolidada	02020290008
12	1	Edificación Consolidada	02020290009
12	1	Edificación Consolidada	02020290003
12	1	Edificación Consolidada	02020290002
13	1	Edificación Consolidada	02020070018
13	1	Edificación Consolidada	02020070021
13	1	Edificación Consolidada	02020070029
13	1	Edificación Consolidada	02020070024
13	1	Edificación Consolidada	02020070011
13	1	Edificación Consolidada	02020070012
13	1	Edificación Consolidada	02020070008
13	1	Edificación Consolidada	02020070023
13	1	Edificación Consolidada	02020070013
13	1	Edificación Consolidada	02020070027
13	1	Edificación Consolidada	02020070019
13	1	Edificación Consolidada	02020070007
13	1	Edificación Consolidada	02020070006
13	1	Edificación Consolidada	02020070026
13	1	Edificación Consolidada	02020070022
13	1	Edificación Consolidada	02020070010
13	1	Edificación Consolidada	02020070004
13	1	Edificación Consolidada	02020070028
13	1	Edificación Consolidada	02020070002
13	1	Edificación Consolidada	02020070005
13	1	Edificación Consolidada	02020070009
13	1	Edificación Consolidada	02020070001
13	1	Edificación Consolidada	02020070015
13	1	Edificación Consolidada	02020070014
13	1	Edificación Consolidada	02020070017
13	1	Edificación Consolidada	02020070016
13	1	Edificación Consolidada	02020070025
13	1	Edificación Consolidada	02020070003
13	1	Edificación Consolidada	02020070020
14	1	Edificación Consolidada	02020080005
14	1	Edificación Consolidada	02020080001
14	1	Edificación Consolidada	02020080003
14	1	Edificación Consolidada	02020080008
14	1	Edificación Consolidada	02020080004
14	1	Edificación Consolidada	02020080006
14	1	Edificación Consolidada	02020080010
14	1	Edificación Consolidada	02020080002
14	1	Edificación Consolidada	02020080007
14	1	Edificación Consolidada	02020080009
15	1	Edificación Consolidada	02020090016
15	1	Edificación Consolidada	02020090017
15	1	Edificación Consolidada	02020090002
15	1	Edificación Consolidada	02020090014
15	1	Edificación Consolidada	02020090001
15	1	Edificación Consolidada	02020090003
15	1	Edificación Consolidada	02020090013
15	1	Edificación Consolidada	02020090012
15	1	Edificación Consolidada	02020090005
15	1	Edificación Consolidada	02020090009

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
15	1	Edificación Consolidada	02020090006
15	1	Edificación Consolidada	02020090008
15	1	Edificación Consolidada	02020090015
15	1	Edificación Consolidada	02020090004
15	1	Edificación Consolidada	02020090010
15	1	Edificación Consolidada	02020090011
15	1	Edificación Consolidada	02020090007
15	1	Edificación Consolidada	02020090018

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 95. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 13. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	% REP.	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	100%	1.438,00	3.756,22	90%	10%	3.396,52	359,70
TOTAL	100%	1.438,00	3.756,22			3.396,52	359,70

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 96. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística, se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 14. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	0,00	0,00	364,00	0,00	363,45
TOTAL	0,00	0,00	364,00	0,00	363,45

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 97. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 15. Exigencia de generación VIP y VIS a las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total de Viviendas (Unidad)
1	7	337,23	8	502,17	33	2.557,12	49

Total	7	337,23	8	502,17	33	2.557,12	49
-------	---	--------	---	--------	----	----------	----

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 98. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores y obligación mínima para aplicación a la metodología de cargas variables, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 16. Factores para determinar cargas variables al plan parcial.

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,00	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Tabla 17. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

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	364,00	0,00	364,00
TOTAL	364,00	0,00	364,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 99. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 18. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos.

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	767,17	0,93	714,86

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Tabla 19. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a residencial.

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	171,89	1,00	171,89

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Sección 2.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA – POLÍGONO Z1_R_2, LA FRONTERA

Artículo 100. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 40.236,19 m² y un área neta de 10.823,00 m², la cual está conformada por 472 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 101. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

101.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

101.1.1 Desde lo público. Se localizará el espacio público potencial, entre las carreras 51 D y 51B. Esta área se complementará con la obligación que entrega en sitio la UAU 3, para conformar en conjunto un parque de barrio de mejores especificaciones que aporta al sistema de espacio público local del macroproyecto.

101.1.2 Desde lo privado. Se reconocerán quince (15) AME de las cuales, siete (7) están en la categoría de equipamientos y las demás, corresponden a grupos de edificaciones consolidadas.

De las cinco (5) UAU, las que están sobre la Carrera 52 Carabobo (Carretera Norte) tendrán un mayor porcentaje de la edificabilidad de la unidad después de reparto destinada a usos diferentes a la vivienda. En las demás se concentrarán mayor porcentaje de la edificabilidad en el uso de vivienda configurando un interior de barrio más residencial.

Artículo 102. Objetivos del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos:

102.1. Propiciar la renovación en las áreas que no estén consolidadas para ofertar suelo para vivienda y establecer las condiciones normativas para los suelos consolidados, asociado a un sistema de espacio público local.

102.2. Reconocer las viviendas actuales y sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación con fin de garantizar la política de protección a moradores y actividades económicas.

Artículo 103. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. Cada una de las seis (6) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte del presente decreto y se representan en el *mapa 8. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 19. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.366.93	5.808.12	0.00	2.747.92	809,88
2	4.115.84	1.413.86	0.00	1.687.71	1.009,90
3	11.201.27	4.507.44	1.414.18	2.406.00	2.874,46
4	7.625.17	1.854.57	214.58	2.599.40	3.001,60
5	5.364.02	2.637.26	0.00	1453.58	1.277,20
6	2.562.95	0.00	0.00	667.42	1.894,94
TOTAL	40.236.19	16.221.25	1629.00	11.562.03	10.867,98

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 104. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del Plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 20. Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial.

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
1	1	Edificación Consolidada	02040120021
1	1	Edificación Consolidada	02040120017
1	1	Edificación Consolidada	02040120018
1	1	Edificación Consolidada	02040120019
1	1	Edificación Consolidada	02040120020
2	1	Equipamiento	02040120013
3	1	Equipamiento	02040130002
4	1	Equipamiento	02040130001
5	2	Edificación Consolidada	02040120001
5	2	Edificación Consolidada	02040120008
5	2	Edificación Consolidada	02040120009
5	2	Edificación Consolidada	02040120033
5	2	Edificación Consolidada	02040120002
5	2	Edificación Consolidada	02040120006
5	2	Edificación Consolidada	02040120005
5	2	Edificación Consolidada	02040120037
5	2	Edificación Consolidada	02040120007
5	2	Edificación Consolidada	02040120030
5	2	Edificación Consolidada	02040120004
5	2	Edificación Consolidada	02040120035
5	2	Edificación Consolidada	02040120036
5	2	Edificación Consolidada	02040120031
5	2	Edificación Consolidada	02040120034
5	2	Edificación Consolidada	02040120003
5	2	Edificación Consolidada	02040120032
6	3	Equipamiento	02040090022
6	3	Equipamiento	02040090026
6	3	Equipamiento	02040090024
6	3	Equipamiento	02040090025
6	3	Equipamiento	02040090023
7	3	Equipamiento	02040090021

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
7	3	Equipamiento	02040090020
8	3	Equipamiento	02040090032
8	3	Equipamiento	02040090003
8	3	Equipamiento	02040090001
8	3	Equipamiento	02040090005
8	3	Equipamiento	02040090031
8	3	Equipamiento	02040090004
8	3	Equipamiento	02040090017
8	3	Equipamiento	02040090012
8	3	Equipamiento	02040090013
8	3	Equipamiento	02040090015
8	3	Equipamiento	02040090014
8	3	Equipamiento	02040090018
8	3	Equipamiento	02040090019
8	3	Equipamiento	02040090008
8	3	Equipamiento	02040090006
8	3	Equipamiento	02040090007
8	3	Equipamiento	02040090009
8	3	Equipamiento	02040090010
8	3	Equipamiento	02040090002
8	3	Equipamiento	02040090011
8	3	Equipamiento	02040090016
9	4	Edificación Consolidada	02040190011
9	4	Edificación Consolidada	02040190015
9	4	Edificación Consolidada	02040190013
9	4	Edificación Consolidada	02040190012
9	4	Edificación Consolidada	02040190010
9	4	Edificación Consolidada	02040190014
9	4	Edificación Consolidada	02040190007
9	4	Edificación Consolidada	02040190003
9	4	Edificación Consolidada	02040190004
9	4	Edificación Consolidada	02040190005
9	4	Edificación Consolidada	02040190006
9	4	Edificación Consolidada	02040190008
9	4	Edificación Consolidada	02040190002
9	4	Edificación Consolidada	02040190009
10	4	Equipamiento	02040190001
11	4	Edificación Consolidada	02040190016
12	4	Edificación Consolidada	02040040023
12	4	Edificación Consolidada	02040040022
12	4	Edificación Consolidada	02040040024
13	5	Edificación Consolidada	02040050022
13	5	Edificación Consolidada	02040050031
13	5	Edificación Consolidada	02040050034
13	5	Edificación Consolidada	02040050029
13	5	Edificación Consolidada	02040050011
13	5	Edificación Consolidada	02040050016
13	5	Edificación Consolidada	02040050015
13	5	Edificación Consolidada	02040050017
13	5	Edificación Consolidada	02040050024
13	5	Edificación Consolidada	02040050032
13	5	Edificación Consolidada	02040050025
13	5	Edificación Consolidada	02040050009
13	5	Edificación Consolidada	02040050021
13	5	Edificación Consolidada	02040050019
13	5	Edificación Consolidada	02040050020
13	5	Edificación Consolidada	02040050028
13	5	Edificación Consolidada	02040050018
13	5	Edificación Consolidada	02040050013
13	5	Edificación Consolidada	02040050014
13	5	Edificación Consolidada	02040050026
13	5	Edificación Consolidada	02040050023
13	5	Edificación Consolidada	02040050030

NUMERO_AME	CÓDIGO	TIPO AME	CBML
13	5	Edificación Consolidada	02040050027
13	5	Edificación Consolidada	02040050033
13	5	Edificación Consolidada	02040050010
13	5	Edificación Consolidada	02040050012
14	5	Edificación Consolidada	02040050038
14	5	Edificación Consolidada	02040050042
14	5	Edificación Consolidada	02040050003
14	5	Edificación Consolidada	02040050039
14	5	Edificación Consolidada	02040050040
14	5	Edificación Consolidada	02040050001
14	5	Edificación Consolidada	02040050045
14	5	Edificación Consolidada	02040050004
14	5	Edificación Consolidada	02040050043
14	5	Edificación Consolidada	02040050046
14	5	Edificación Consolidada	02040050002
14	5	Edificación Consolidada	02040050041
14	5	Edificación Consolidada	02040050044
15	4	Edificación Consolidada	02040040027
15	4	Edificación Consolidada	02040040028
15	4	Edificación Consolidada	02040040029
15	4	Edificación Consolidada	02040040001

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 105. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 21. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	809,88	2.011,23	1.337,34	673,88
2	1.009,90	2.720,18	2.038,37	681,82
3	2.874,46	5.746,73	4.774,77	971,96
4	3.001,60	7.733,27	4.705,73	3.027,54
5	1.277,20	2.978,74	2.841,44	137,30
6	1.894,94	11.231,65	8.606,82	2.624,83
TOTAL	10.867,98	32.421,80	24.304,48	8.117,33

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 106. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística, se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 22. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	0,00	0,00	0,00	0,00	501,65
2	0,00	0,00	0,00	0,00	670,30
3	101,00	0,00	633,00	0,00	167,52
4	85,00	283,00	0,00	0,00	963,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	696,80
6	0,00	0,00	1.894,94	0,00	0,0
TOTAL	186,00	283,00	2.527,94	0,00	2.999,85

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 107. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación, a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 23. Exigencia de generación VIP y VIS a las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m ²)	Total, de viviendas (Unidad)
1	2	104,22	3	200,89	13	1.032,23	19
2	4	158,85	5	306,20	20	1.573,32	29
3	8	372,10	12	717,26	48	3.685,41	68
4	8	366,72	12	706,89	47	3.632,12	67
5	5	221,43	7	426,84	28	2.193,17	40
6	15	670,73	22	1.292,91	86	6.643,19	123
TOTAL	42	1.894,04	61	3.650,99	243	18.759,44	346

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 108. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 24. Factores para determinar cargas variables al plan parcial.

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	6,66	7,00
2	5,99	7,00
3	3,01	7,00
4	3,13	7,00
5	4,74	7,00
6	3,90	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Tabla 25. Obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística.

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	250,82	250,82
2	0,00	335,15	335,15
3	633,00	0,00	633,00
4	0,00	481,81	481,81
5	0,00	348,40	348,40
6	1.894,94	0,00	1.894,94
TOTAL	2.527,94	1.416,18	3.944,12

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 109. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, artículo 85, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda.

Tabla 26. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos.

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	532,85	0,93	496,52
2	950,29	0,93	885,50
3	2.476,08	0,93	2.307,26
4	1.612,42	0,93	1.502,49
5	1.649,94	0,93	1.537,45
6	4.114,16	0,93	3.833,65

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Tabla 27. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a residencial.

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	70,51	1,00	70,51
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	707,56	1,00	707,56
5	0,00	1,00	0,00
6	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Sección 3.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z1_R_3, LA FRANCIA

Artículo 110. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 52.871,79 m2 y un área neta de 21.054,98 m2, la cual está conformada por 571 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se representan en el *mapa 01. Plano*

topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 111. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico*, de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

111.1. Desde lo Público. Las condiciones de consolidación de este plan parcial hacen que las posibilidades de renovación sean reducidas y en este caso se delimitan seis (6) UAU. Por lo tanto, las obligaciones urbanísticas se configuran aportando al sistema de espacio público general sobre la Quebrada El Burro, con un parque lineal que contribuye a reforzar las transversalidades que conectan con el proyecto Parques del Río.

Al interior del polígono, se configura un parque de barrio que también aporta al sistema de espacio público local, localizado en la Carrera 51 entre las Calles 109 B y 110 y que corresponde al pago de la obligación en sitio de la UAU 2.

Se establece el mejoramiento y adecuación de andenes de las Calles 108 a la 114 entre las Carreras 51 y 52 (Carabobo).

111.2. Desde lo Privado. Se identifican cinco (5) AME, de las cuales dos (2) están en la categoría de equipamientos y, las otras tres (3), corresponden a la categoría de edificaciones consolidadas.

El uso de vivienda está presente en el mismo porcentaje en todas las UAU, entre un 75% y 80% de la edificabilidad de la unidad, después de reparto.

Artículo 112. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

112.1. Objetivo General. Integrar al proceso de renovación urbana aquellos suelos dispuestos sobre el nuevo frente del agua del Río de Medellín, ofertando suelos para la vivienda, mediante la fijación de condiciones normativas para aquellos suelos consolidados, desde el sistema de espacio público, articulándolo al sistema de quebradas con el Río de Medellín.

112.2. Objetivos específicos.

112.2.1 Social. Integrar las viviendas actuales con sus reales posibilidades de transformación hacia procesos de renovación, con el fin de garantizar la aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.

112.2.1.1 Estrategias.

112.2.1.1.1 Identificar las viviendas consolidadas sin posibilidades de desarrollo, que requieren de una normativa específica, las cuales se establecieron como AME.

112.2.1.1.2 Delimitar las UAU, en función de la estructura predial existente y la propiedad del suelo, de conformidad a las reales posibilidades de desarrollo del suelo.

112.2.2 Económico. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la cualificación de la nueva estructura urbana que ponga en valor la zona.

112.2.2.1 Estrategias.

112.2.2.1.1. Definir las condiciones normativas para los suelos viables de desarrollo desde el componente financiero.

112.2.2.1.2. Otorgar aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas que permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

112.2.3 Urbano. Definir una ocupación de los desarrollos actuales mediante nuevos desarrollos puntuales, a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público local y la cualificación de los sistemas de movilidad.

112.2.3.1 Estrategias.

112.2.3.1.1. Conformar un sistema de espacio público local que articule los usos actuales con los nuevos desarrollos.

112.2.3.1.2. Configurar un sistema de espacio público en función de las quebradas, articulándolas con el Río Medellín.

112.2.3.1.3. Definir un sistema de movilidad peatonal mediante el mejoramiento de andenes.

112.2.4 Ambiental. Definir un sistema de espacio público que articulé los sistemas naturales con el Río Medellín y, establecer condiciones ambientales para el polígono.

112.2.4.1 Estrategias.

112.2.4.1.1. Dar un valor al sistema natural de la zona y articularlo desde el espacio público.

Artículo 113. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las seis (6) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte -DTS- y se representan en el *mapa 8. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 28. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	11.349.45	0.00	0.00	4.074.34	7.275,00
2	8.158.24	0.00	0.00	2.639.80	5.518,30
3	11.411.88	5.346.20	0.00	2.519.99	3.546,60

4	13.114.20	6.893.23	192.00	4.375.42	1.653,40
5	4.884.49	2.021.23	0.00	1.452.20	1.411,00
6	3.953.54	0.00	1.056.00	1.245.59	1.650,68
TOTAL	52.871.79	14.260.66	1.248.00	16.307.34	21.054,98

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 114. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del Plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 29. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	3	Equipamiento	02050260006
2	4	Edificación Consolidada	02050250026
2	4	Edificación Consolidada	02050250020
2	4	Edificación Consolidada	02050250030
2	4	Edificación Consolidada	02050250025
2	4	Edificación Consolidada	02050250027
2	4	Edificación Consolidada	02050250011
2	4	Edificación Consolidada	02050250004
2	4	Edificación Consolidada	02050250006
2	4	Edificación Consolidada	02050250017
2	4	Edificación Consolidada	02050250021
2	4	Edificación Consolidada	02050250022
2	4	Edificación Consolidada	02050250024
2	4	Edificación Consolidada	02050250039
2	4	Edificación Consolidada	02050250003
2	4	Edificación Consolidada	02050250016
2	4	Edificación Consolidada	02050250040
2	4	Edificación Consolidada	02050250043
2	4	Edificación Consolidada	02050250005
2	4	Edificación Consolidada	02050250008
2	4	Edificación Consolidada	02050250009
2	4	Edificación Consolidada	02050250041
2	4	Edificación Consolidada	02050250002
2	4	Edificación Consolidada	02050250045
2	4	Edificación Consolidada	02050250001
2	4	Edificación Consolidada	02050250023
2	4	Edificación Consolidada	02050250028
2	4	Edificación Consolidada	02050250044
2	4	Edificación Consolidada	02050250007
2	4	Edificación Consolidada	02050250010
2	4	Edificación Consolidada	02050250012
2	4	Edificación Consolidada	02050250029
2	4	Edificación Consolidada	02050250031
2	4	Edificación Consolidada	02050250034
2	4	Edificación Consolidada	02050250035
2	4	Edificación Consolidada	02050250042
2	4	Edificación Consolidada	02050250047
2	4	Edificación Consolidada	02050250048
2	4	Edificación Consolidada	02050250049
2	4	Edificación Consolidada	02050250046
2	4	Edificación Consolidada	02050250037
2	4	Edificación Consolidada	02050250013
2	4	Edificación Consolidada	02050250014
2	4	Edificación Consolidada	02050250036
2	4	Edificación Consolidada	02050250038
2	4	Edificación Consolidada	02050250015

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
3	4	Edificación Consolidada	02050240031
3	4	Edificación Consolidada	02050240029
3	4	Edificación Consolidada	02050240030
3	4	Edificación Consolidada	02050240036
3	4	Edificación Consolidada	02050240062
3	4	Edificación Consolidada	02050240024
3	4	Edificación Consolidada	02050240034
3	4	Edificación Consolidada	02050240026
3	4	Edificación Consolidada	02050240033
3	4	Edificación Consolidada	02050240025
3	4	Edificación Consolidada	02050240028
3	4	Edificación Consolidada	02050240035
3	4	Edificación Consolidada	02050240027
3	4	Edificación Consolidada	02050240032
3	4	Edificación Consolidada	02050240037
4	4	Equipamiento	02050240038
5	5	Edificación Consolidada	02050240063
5	5	Edificación Consolidada	02050240055
5	5	Edificación Consolidada	02050240053
5	5	Edificación Consolidada	02050240009
5	5	Edificación Consolidada	02050240047
5	5	Edificación Consolidada	02050240048
5	5	Edificación Consolidada	02050240007
5	5	Edificación Consolidada	02050240039
5	5	Edificación Consolidada	02050240008
5	5	Edificación Consolidada	02050240040
5	5	Edificación Consolidada	02050240042
5	5	Edificación Consolidada	02050240049
5	5	Edificación Consolidada	02050240044
5	5	Edificación Consolidada	02050240043
5	5	Edificación Consolidada	02050240019
5	5	Edificación Consolidada	02050240041
5	5	Edificación Consolidada	02050240045
5	5	Edificación Consolidada	02050240020
5	5	Edificación Consolidada	02050240051
5	5	Edificación Consolidada	02050240046
5	5	Edificación Consolidada	02050240050
5	5	Edificación Consolidada	02050240052
5	5	Edificación Consolidada	02050240054

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 115. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 30. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	7.275,00	19.043,82	82%	18%	15.684,20	3.359,62
2	5.518,30	17.885,85	81%	19%	14.574,48	3.311,37
3	3.546,60	8.239,78	90%	10%	7.388,81	850,97
4	1.653,40	5.230,67	79%	21%	4.143,05	1.087,62
5	1.411,00	3.004,23	87%	13%	2.627,62	376,61
6	1.650,68	9.704,80	84%	16%	8.163,59	1.541,21
TOTAL	21.054,98	63.109,15			52.581,75	10.527,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 116. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística, se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 31. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	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	277,00	0,00	1.833,00	0,00	1.183,64
2	0,00	0,00	1.327,00	0,00	2.371,70
3	36,00	117,00	0,00	0,00	1.548,23
4	0,00	0,00	571,66	0,00	451,56
5	0,00	0,00	301,00	0,00	292,21
6	0,00	0,00	1.650,68	0,00	0,00
TOTAL	313,00	117,00	5.683,34	0,00	5.847,33

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 117. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 32. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total, de viviendas (Unidad)
1	30	1.363,44	39	2.363,03	155	11.957,73	225
2	28	1.266,97	37	2.195,83	144	11.111,68	209
3	14	642,31	19	1.113,22	73	5.633,28	106
4	8	360,16	10	624,20	41	3.158,69	59
5	5	228,42	7	395,88	26	2.003,31	38
6	16	709,67	20	1.229,95	81	6.223,97	117
TOTAL	102	4.570,96	132	7.922,12	520	40.088,67	754

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación- DAP-, 2023.

Artículo 118. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 33. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,46	7,00
2	4,64	7,00
3	3,93	7,00
4	4,45	7,00
5	4,20	7,00
6	3,68	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 34. Obligación mínima para determinar cargas variables

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	1.833,00	0,00	1.833,00
2	1.327,00	522,35	1.849,35
3	0,00	774,11	774,11
4	571,66	0,00	571,66
5	301,00	0,00	301,00
6	1.650,68	0,00	1.650,68
TOTAL	5.683,34	1.296,46	6.979,80

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 119. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 35. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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	2.353,52	0,93	2.193,06
2	2.054,38	0,93	1.914,31
3	1.620,96	0,93	1.510,44
4	481,58	0,93	448,75
5	524,66	0,93	488,88
6	1.370,23	0,93	1.276,81

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 36. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

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	2.407,43	1,00	2.407,43
2	2.417,08	1,00	2.417,08
3	438,98	1,00	438,98
4	826,08	1,00	826,08
5	226,40	1,00	226,40
6	1.055,97	1,00	1.055,97

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 4.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z1_R_4, ANDALUCÍA

Artículo 120. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 36.137,74 m² y un área neta de 10.705,56 m², la cual está conformada por 484 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran el presente decreto, y que se representan en el *mapa 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 121. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico*, de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

121.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

121.1.1. Desde lo Público. Las condiciones de consolidación de este plan parcial, hacen que las posibilidades de renovación sean reducidas, por lo que, en este caso se delimitan cinco (5) UAU. Por lo tanto, se configura en un espacio público que aporte al sistema de espacio público local sobre las quebradas Granizal y Juan Bobo, con parques lineales que refuerzan las transversalidades que conectan con el proyecto Parques del Río.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes de las Calles 105 D a la 108 entre las carreras 51 y 52 (Carabobo).

121.1.2. Desde lo Privado. Se identifican cinco (5) AME, que se encuentran en la categoría de edificaciones consolidadas, las cuales tienen entre el 76% y 90% de la edificabilidad de la unidad después de reparto, destinada al uso de vivienda.

Artículo 122. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

122.1. Objetivo General. Establecer un proceso de renovación urbana en aquellos suelos dispuestos sobre el nuevo frente de agua del Río de Medellín, a partir de la articulación del sistema de espacio público mediante una estructuración normativa, que permita la mezcla de los usos existentes con los nuevos usos, en especial en relación al sistema metrocable.

122.2 Objetivos específicos.

122.2.1 Social. Integrar las viviendas actuales con sus reales posibilidades de transformación a los procesos de renovación, con el fin de garantizar la aplicación de la de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.

122.2.1.1 Estrategias.

122.2.1.1.1. Identificar las viviendas consolidadas sin posibilidades de desarrollo, que requieren de una normativa específica, las cuales se establecieron como AME.

122.2.1.1.2. Delimitar las UAU, en función de la estructura predial existente y la propiedad del suelo, de conformidad a las reales posibilidades de desarrollo del suelo.

122.2.2 Económico. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la cualificación de la nueva estructura urbana que ponga en valor la zona.

122.2.2.1 Estrategias.

122.2.2.1.1. Definir las condiciones normativas para los suelos viables de desarrollo desde el componente financiero.

122.2.2.1.2. Otorgar aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas que permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

122.2.2.1.3. Localizar actividades productivas en el sector de Carabobo.

122.2.3 Urbano. Definir una ocupación de los desarrollos actuales mediante nuevos desarrollos puntuales, a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público local y la cualificación de los sistemas de movilidad.

122.2.3.1 Estrategias.

122.2.3.1.1. Constituir frente público sobre la vía arteria principal – Carabobo y sobre el frente de agua del proyecto Parques del Río.

122.2.3.1.2. Configurar un sistema de espacio público en función de las quebradas, articulándolas con el Río Medellín.

122.2.3.1.3. Definir un sistema de movilidad peatonal mediante el mejoramiento de andenes.

122.2.4 Ambiental. Definir un sistema de espacio público que articule los sistemas naturales con el Río Medellín y establecer las condiciones ambientales para el polígono.

122.2.4.1 Estrategia. Dar un valor al sistema natural de la zona y articularlo desde el espacio público.

Artículo 123. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. Cada una de las cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 37. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	5.823.42	0.00	461.36	1.166.92	4.194,70
2	4.213.22	1.747.59	0.00	1.531.50	934,09
3	3.894.54	0.00	34.66	1.511.85	2.348,04
4	18.625.99	11.586.36	854.59	4.833.62	1.351,43
5	3.580.58	0.00	0.00	1.703.08	1.877,30
TOTAL	36.137.75	13.333.95	1.350.61	10.746.97	10.705,56

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 124. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 38. Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	2	Edificación Consolidada	02060150060
1	2	Edificación Consolidada	02060150001
1	2	Edificación Consolidada	02060150002
1	2	Edificación Consolidada	02060150054
1	2	Edificación Consolidada	02060150068
1	2	Edificación Consolidada	02060150055
1	2	Edificación Consolidada	02060150004
1	2	Edificación Consolidada	02060150066
1	2	Edificación Consolidada	02060150005
1	2	Edificación Consolidada	02060150006
1	2	Edificación Consolidada	02060150003
1	2	Edificación Consolidada	02060150057
1	2	Edificación Consolidada	02060150008
1	2	Edificación Consolidada	02060150009
1	2	Edificación Consolidada	02060150007
2	4	Edificación Consolidada	02060200015
2	4	Edificación Consolidada	02060200023
2	4	Edificación Consolidada	02060200024
3	4	Edificación Consolidada	02060190067
2	4	Edificación Consolidada	02060200016
3	4	Edificación Consolidada	02060190027
3	4	Edificación Consolidada	02060190029
3	4	Edificación Consolidada	02060190080
3	4	Edificación Consolidada	02060190014
3	4	Edificación Consolidada	02060190028
3	4	Edificación Consolidada	02060190016
3	4	Edificación Consolidada	02060190030
3	4	Edificación Consolidada	02060190079
2	4	Edificación Consolidada	02060200017
4	4	Edificación Consolidada	02060160083
4	4	Edificación Consolidada	02060160084
4	4	Edificación Consolidada	02060160085
3	4	Edificación Consolidada	02060190071
3	4	Edificación Consolidada	02060190012
3	4	Edificación Consolidada	02060190001
3	4	Edificación Consolidada	02060190011
3	4	Edificación Consolidada	02060190078
3	4	Edificación Consolidada	02060190073
3	4	Edificación Consolidada	02060190006
3	4	Edificación Consolidada	02060190037
3	4	Edificación Consolidada	02060190005
3	4	Edificación Consolidada	02060190047
3	4	Edificación Consolidada	02060190077
3	4	Edificación Consolidada	02060190004
3	4	Edificación Consolidada	02060190063
3	4	Edificación Consolidada	02060190062
3	4	Edificación Consolidada	02060190026
3	4	Edificación Consolidada	02060190020
3	4	Edificación Consolidada	02060190002
3	4	Edificación Consolidada	02060190057
3	4	Edificación Consolidada	02060190038
3	4	Edificación Consolidada	02060190065

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
3	4	Edificación Consolidada	02060190066
3	4	Edificación Consolidada	02060190068
3	4	Edificación Consolidada	02060190036
3	4	Edificación Consolidada	02060190008
3	4	Edificación Consolidada	02060190033
3	4	Edificación Consolidada	02060190046
3	4	Edificación Consolidada	02060190043
3	4	Edificación Consolidada	02060190056
3	4	Edificación Consolidada	02060190070
3	4	Edificación Consolidada	02060190048
3	4	Edificación Consolidada	02060190051
3	4	Edificación Consolidada	02060190052
3	4	Edificación Consolidada	02060190050
3	4	Edificación Consolidada	02060190049
3	4	Edificación Consolidada	02060190053
3	4	Edificación Consolidada	02060190042
3	4	Edificación Consolidada	02060190041
3	4	Edificación Consolidada	02060190039
3	4	Edificación Consolidada	02060190009
3	4	Edificación Consolidada	02060190031
3	4	Edificación Consolidada	02060190072
3	4	Edificación Consolidada	02060190007
3	4	Edificación Consolidada	02060190069
3	4	Edificación Consolidada	02060190044
3	4	Edificación Consolidada	02060190040
3	4	Edificación Consolidada	02060190058
3	4	Edificación Consolidada	02060190032
3	4	Edificación Consolidada	02060190023
3	4	Edificación Consolidada	02060190003
3	4	Edificación Consolidada	02060190055
3	4	Edificación Consolidada	02060190060
3	4	Edificación Consolidada	02060190059
3	4	Edificación Consolidada	02060190061
2	4	Edificación Consolidada	02060200014
4	4	Edificación Consolidada	02060160383
4	4	Edificación Consolidada	02060160081
4	4	Edificación Consolidada	02060160082
3	4	Edificación Consolidada	02060190064
3	4	Edificación Consolidada	02060190054
3	4	Edificación Consolidada	02060190045
2	4	Edificación Consolidada	02060200001
2	4	Edificación Consolidada	02060200002
2	4	Edificación Consolidada	02060200003
2	4	Edificación Consolidada	02060200004
2	4	Edificación Consolidada	02060200005
2	4	Edificación Consolidada	02060200006
2	4	Edificación Consolidada	02060200007
2	4	Edificación Consolidada	02060200008
2	4	Edificación Consolidada	02060200009
2	4	Edificación Consolidada	02060200010
2	4	Edificación Consolidada	02060200011
4	4	Edificación Consolidada	02060160409
2	4	Edificación Consolidada	02060200012
2	4	Edificación Consolidada	02060200013
2	4	Edificación Consolidada	02060200018
2	4	Edificación Consolidada	02060200019
2	4	Edificación Consolidada	02060200020
2	4	Edificación Consolidada	02060200021
2	4	Edificación Consolidada	02060200022
3	4	Edificación Consolidada	02060190015
3	4	Edificación Consolidada	02060190021
3	4	Edificación Consolidada	02060190022
3	4	Edificación Consolidada	02060190024

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
3	4	Edificación Consolidada	02060190025
3	4	Edificación Consolidada	02060190074
3	4	Edificación Consolidada	02060190017

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 125. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 39. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	4.194,70	2,30	9.663,57	75%	25%	7.282,08	2.381,49
2	934,09	1,34	1.254,77	92%	8%	1.154,62	100,14
3	2.348,04	2,33	5.479,38	79%	21%	4.337,66	1.141,72
4	1.351,43	2,30	3.113,98	91%	9%	2.823,55	290,43
5	1.877,30	5,17	9.711,14	85%	15%	8.272,14	1.438,99
TOTAL	10.705,56		29.222,83			23.870,06	5.352,77

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 126. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística, se representan en el *mapa 9. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 40. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y 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	189,43	0,00	838,52	0,00	1.314,48
2	0,00	0,00	152,00	0,00	164,73
3	349,00	0,00	426,00	0,00	193,93
4	15,90	153,00	0,00	0,00	616,99
5	303,55	0,00	1.573,75	0,00	0,00
TOTAL	857,88	153,00	2.990,27	0,00	2.290,14

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 127. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 41. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total, de viviendas (Unidad)
1	15	653,19	18	1.079,94	72	5.548,94	105

2	2	103,57	3	171,23	11	879,82	17
3	9	389,08	11	643,28	43	3.305,30	62
4	6	253,27	7	418,74	28	2.151,55	41
5	16	742,00	20	1.226,77	82	6.303,37	119
TOTAL	48	2.141,11	59	3.539,97	236	18.188,98	343

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 128. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 42. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	5,31	7,00
2	5,22	7,00
3	2,42	7,00
4	4,11	7,00
5	3,47	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 43. Obligación mínima para determinar cargas variables

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	838,52	237,98	1.076,50
2	152,00	6,37	158,37
3	426,00	0,00	426,00
4	0,00	308,49	308,49
5	1.573,75	0,00	1.573,75
TOTAL	2.990,27	552,84	3.543,11

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 129. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 44. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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	4.383,01	0,93	4.084,17
2	276,29	0,93	257,45
3	502,09	0,93	467,86
4	1.889,36	0,93	1.760,54

5	5.358,80	0,93	4.993,43
---	----------	------	----------

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 45. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

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	37,40	1,00	37,40
3	867,75	1,00	867,75
4	0,00	1,00	0,00
5	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 5.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z1_R_5, VILLA NIZA – SANTA CRUZ

Artículo 130. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 135.955,72 m2 y un área neta de 47.387.00 m2, la cual está conformada por 1.841 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *mapa 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 131. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. Expresa gráficamente la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y privado en el polígono de tratamiento; se representa en el *mapa 6. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

131.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

131.1.1 Desde lo Público. Las condiciones de consolidación de este plan parcial, hacen que las posibilidades de renovación sean reducidas, motivo por el cual, se delimitaron siete (7) UAU. Por lo tanto, el sistema de espacio público, se define en función de la recualificación del sistema de quebrada, definido de la siguiente forma:

131.1.1.1 AME-DR 1. Asociada a la Quebrada Juan Bobo

131.1.1.2 AME-DR 2. Asociada a la Quebrada Villa del Socorro

131.1.1.3 AME-DR 3. Asociada a la Quebrada Santa Cruz

Los parques lineales de quebrada, contribuyen a reforzar las transversalidades que conectan con el Proyecto Parques del Río. El espacio público general se complementa con un parque asociado a la Unidad Hospitalaria Víctor Cárdenas Jaramillo Santa Cruz, el cual corresponde a la obligación de las UAU 2 y 4.

Se configura un parque de barrio como espacio público de escala local, entre las Calles 99 y 100 y las Carreras 51 y 51A, el cual corresponde a la obligación de la UAU 5.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes de las Calles 98 a la 103B, entre las Carreras 51 y 52 (Carabobo).

131.1.2 Desde lo Privado. Se identifican veintidós (22) AME, de las cuales cinco (5) están en la categoría de equipamientos y, las otras diecisiete (17), corresponden a la categoría de edificaciones consolidadas.

El uso de vivienda está presente en las UAU 2 y 3 en un promedio del 77% de la edificabilidad de la unidad después de reparto. Estas dos UAU, tienen frente sobre Carrera 52 Carabobo (Carretera Norte).

Para las demás UAU, el uso de vivienda está presente en un promedio entre el 80% y 90% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

Artículo 132. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

132.1 Objetivo General. Propiciar la consolidación de un espacio público en relación a las quebradas de la zona, así como una normativa que viabilice el desarrollo de los suelos consolidados y, que oferte nuevo suelo para nuevas viviendas, promoviendo una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro.

132.2. Objetivos específicos.

132.2.1. Social. Integrar las viviendas actuales con sus reales posibilidades de transformación a los procesos de renovación, con el fin de garantizar la aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.

132.2.1.1. Estrategias.

132.2.1.1.1. Identificar las viviendas consolidadas sin posibilidades de desarrollo, que requieren de una normativa específica, las cuales se establecieron como AME.

132.2.1.1.2. Delimitar las UAU, en función de la estructura predial existente y la propiedad del suelo, de conformidad a las reales posibilidades de desarrollo del suelo.

132.2.2. Económico. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la cualificación de la nueva estructura urbana que ponga en valor la zona.

132.2.2.1. Estrategias.

132.2.2.1.1. Definir las condiciones normativas para los suelos viables de desarrollo desde el componente financiero.

132.2.2.1.2. Otorgar aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas que permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

132.2.3. Urbano. Definir una ocupación de los desarrollos actuales mediante nuevos desarrollos puntuales, a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público local y la cualificación de los sistemas de movilidad

132.2.3.1. Estrategias.

132.2.3.1.1. Constituir un parque de barrio como soporte a los usos actuales y futuros.

132.2.3.1.2. Configurar un sistema de espacio público en función de las quebradas articulándolas con el Río Medellín.

132.2.3.1.3. Definir un sistema de movilidad peatonal mediante el mejoramiento de andenes.

132.2.4. Ambiental. Definir los frentes de río con nuevos usos, que permitan la transformación y recuperación ambiental del mismo.

132.2.4.1. Estrategias.

132.2.4.1.1. Dar un valor al sistema natural de la zona y articularlo desde el espacio público.

132.2.4.1.2. Establecer condiciones ambientales para el manejo de las secciones públicas.

Artículo 133. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. Cada una de las siete (7) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte -DTS- y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 46. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	1.610.79	0.00	32.87	493.66	1.084,40
2	23.639.91	11.463.85	68.26	6506.34	5.601,46
3	18.926.52	1.114.15	895.40	3.729.87	13.187,10
4	11.550.56	4.854.82	0.00	1.289.10	5.406,53
5	14.018.17	878.59	0.00	5.070.07	8.017,02
6	9.941.14	4.061.65	0.00	4.081.55	1.798,22
7	7.716.56	0.00	0.00	3.310.45	4.406,10
AME DR 1	4.179.00	0.00	293.41	749.63	3.136.13
AME DR 2	2.405.25	0.00	50.64	937.05	1.417.00
AME DR 3	41.967.81	23.615.88	37.95	15.033.96	3.280.56
TOTAL	135.955.72	45.988.64	1.378.54	41.201.68	47.387.00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 134. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se

identifican a continuación, las correspondientes AME del Plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 7. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 47. Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	1	Edificación Consolidada	02080040060
1	1	Edificación Consolidada	02080040077
1	1	Edificación Consolidada	02080040074
1	1	Edificación Consolidada	02080040053
1	1	Edificación Consolidada	02080040054
1	1	Edificación Consolidada	02080040049
1	1	Edificación Consolidada	02080040057
1	1	Edificación Consolidada	02080040011
1	1	Edificación Consolidada	02080040012
1	1	Edificación Consolidada	02080040019
1	1	Edificación Consolidada	02080040018
1	1	Edificación Consolidada	02080040068
1	1	Edificación Consolidada	02080040067
1	1	Edificación Consolidada	02080040052
1	1	Edificación Consolidada	02080040037
1	1	Edificación Consolidada	02080040017
1	1	Edificación Consolidada	02080040024
1	1	Edificación Consolidada	02080040023
1	1	Edificación Consolidada	02080040034
1	1	Edificación Consolidada	02080040030
1	1	Edificación Consolidada	02080040022
1	1	Edificación Consolidada	02080040047
1	1	Edificación Consolidada	02080040032
1	1	Edificación Consolidada	02080040010
1	1	Edificación Consolidada	02080040033
1	1	Edificación Consolidada	02080040031
1	1	Edificación Consolidada	02080040029
1	1	Edificación Consolidada	02080040004
1	1	Edificación Consolidada	02080040001
1	1	Edificación Consolidada	02080040072
1	1	Edificación Consolidada	02080040065
1	1	Edificación Consolidada	02080040040
1	1	Edificación Consolidada	02080040041
1	1	Edificación Consolidada	02080040042
1	1	Edificación Consolidada	02080040044
1	1	Edificación Consolidada	02080040045
1	1	Edificación Consolidada	02080040036
1	1	Edificación Consolidada	02080040038
1	1	Edificación Consolidada	02080040026
1	1	Edificación Consolidada	02080040025
1	1	Edificación Consolidada	02080040027
1	1	Edificación Consolidada	02080040075
1	1	Edificación Consolidada	02080040046
1	1	Edificación Consolidada	02080040028
1	1	Edificación Consolidada	02080040069
1	1	Edificación Consolidada	02080040003
1	1	Edificación Consolidada	02080040002
1	1	Edificación Consolidada	02080040078
1	1	Edificación Consolidada	02080040050
1	1	Edificación Consolidada	02080040066
1	1	Edificación Consolidada	02080040006
1	1	Edificación Consolidada	02080040005
1	1	Edificación Consolidada	02080040008
1	1	Edificación Consolidada	02080040009

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	1	Edificación Consolidada	02080040073
1	1	Edificación Consolidada	02080040007
1	1	Edificación Consolidada	02080040071
1	1	Edificación Consolidada	02080040016
1	1	Edificación Consolidada	02080040076
1	1	Edificación Consolidada	02080040039
1	1	Edificación Consolidada	02080040035
1	1	Edificación Consolidada	02080040048
1	1	Edificación Consolidada	02080040059
1	1	Edificación Consolidada	02080040058
1	1	Edificación Consolidada	02080040043
1	1	Edificación Consolidada	02080040070
1	1	Edificación Consolidada	02080040020
1	1	Edificación Consolidada	02080040021
1	1	Edificación Consolidada	02080040055
1	1	Edificación Consolidada	02080040056
1	1	Edificación Consolidada	02080040079
1	1	Edificación Consolidada	02080040064
1	1	Edificación Consolidada	02080040014
1	1	Edificación Consolidada	02080040015
1	1	Edificación Consolidada	02080040063
1	1	Edificación Consolidada	02080040013
1	1	Edificación Consolidada	02080040062
2	1	Edificación Consolidada	02080190026
2	1	Edificación Consolidada	02080190009
2	1	Edificación Consolidada	02080190011
2	1	Edificación Consolidada	02080190007
2	1	Edificación Consolidada	02080190015
2	1	Edificación Consolidada	02080190016
2	1	Edificación Consolidada	02080190018
2	1	Edificación Consolidada	02080190004
2	1	Edificación Consolidada	02080190025
2	1	Edificación Consolidada	02080190024
2	1	Edificación Consolidada	02080190020
2	1	Edificación Consolidada	02080190019
2	1	Edificación Consolidada	02080190010
2	1	Edificación Consolidada	02080190017
2	1	Edificación Consolidada	02080190021
2	1	Edificación Consolidada	02080190002
2	1	Edificación Consolidada	02080190022
2	1	Edificación Consolidada	02080190008
2	1	Edificación Consolidada	02080190003
2	1	Edificación Consolidada	02080190001
2	1	Edificación Consolidada	02080190006
2	1	Edificación Consolidada	02080190012
2	1	Edificación Consolidada	02080190013
2	1	Edificación Consolidada	02080190014
3	1	Edificación Consolidada	02080270011
3	1	Edificación Consolidada	02080270012
3	1	Edificación Consolidada	02080270015
3	1	Edificación Consolidada	02080270005
3	1	Edificación Consolidada	02080270006
3	1	Edificación Consolidada	02080270007
3	1	Edificación Consolidada	02080270004
3	1	Edificación Consolidada	02080270002
3	1	Edificación Consolidada	02080270003
3	1	Edificación Consolidada	02080270013
3	1	Edificación Consolidada	02080270014
3	1	Edificación Consolidada	02080270008
3	1	Edificación Consolidada	02080270009
3	1	Edificación Consolidada	02080270010
4	1	Equipamiento	02080260013

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
5	1	Edificación Consolidada	02080260002
5	1	Edificación Consolidada	02080260011
5	1	Edificación Consolidada	02080260001
5	1	Edificación Consolidada	02080260003
5	1	Edificación Consolidada	02080260004
5	1	Edificación Consolidada	02080260005
5	1	Edificación Consolidada	02080260006
5	1	Edificación Consolidada	02080260007
5	1	Edificación Consolidada	02080260010
5	1	Edificación Consolidada	02080260012
5	1	Edificación Consolidada	02080260009
6	1	Edificación Consolidada	02080270001
7	1	Edificación Consolidada	02080250029
7	1	Edificación Consolidada	02080250004
7	1	Edificación Consolidada	02080250010
7	1	Edificación Consolidada	02080250016
7	1	Edificación Consolidada	02080250007
7	1	Edificación Consolidada	02080250033
7	1	Edificación Consolidada	02080250032
7	1	Edificación Consolidada	02080250008
7	1	Edificación Consolidada	02080250001
7	1	Edificación Consolidada	02080250028
7	1	Edificación Consolidada	02080250009
7	1	Edificación Consolidada	02080250003
7	1	Edificación Consolidada	02080250017
7	1	Edificación Consolidada	02080250006
7	1	Edificación Consolidada	02080250018
7	1	Edificación Consolidada	02080250002
7	1	Edificación Consolidada	02080250005
7	1	Edificación Consolidada	02080250027
7	1	Edificación Consolidada	02080250031
7	1	Edificación Consolidada	02080250019
7	1	Edificación Consolidada	02080250020
7	1	Edificación Consolidada	02080250026
7	1	Edificación Consolidada	02080250022
7	1	Edificación Consolidada	02080250034
7	1	Edificación Consolidada	02080250035
7	1	Edificación Consolidada	02080250014
7	1	Edificación Consolidada	02080250030
7	1	Edificación Consolidada	02080250021
7	1	Edificación Consolidada	02080250024
7	1	Edificación Consolidada	02080250011
7	1	Edificación Consolidada	02080250012
7	1	Edificación Consolidada	02080250013
7	1	Edificación Consolidada	02080250023
7	1	Edificación Consolidada	02080250025
8	1	Edificación Consolidada	02080240005
8	1	Edificación Consolidada	02080240009
8	1	Edificación Consolidada	02080240012
8	1	Edificación Consolidada	02080240015
8	1	Edificación Consolidada	02080240018
8	1	Edificación Consolidada	02080240020
8	1	Edificación Consolidada	02080240021
8	1	Edificación Consolidada	02080240022
8	1	Edificación Consolidada	02080240023
8	1	Edificación Consolidada	02080240029
8	1	Edificación Consolidada	02080240003
8	1	Edificación Consolidada	02080240004
8	1	Edificación Consolidada	02080240010
8	1	Edificación Consolidada	02080240011
8	1	Edificación Consolidada	02080240013
8	1	Edificación Consolidada	02080240027

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
8	1	Edificación Consolidada	02080240002
8	1	Edificación Consolidada	02080240014
8	1	Edificación Consolidada	02080240019
8	1	Edificación Consolidada	02080240024
8	1	Edificación Consolidada	02080240025
8	1	Edificación Consolidada	02080240026
8	1	Edificación Consolidada	02080240006
8	1	Edificación Consolidada	02080240007
8	1	Edificación Consolidada	02080240008
8	1	Edificación Consolidada	02080240016
8	1	Edificación Consolidada	02080240028
9	1	Equipamiento	02080240001
10	1	Edificación Consolidada	02080100008
10	1	Edificación Consolidada	02080100005
10	1	Edificación Consolidada	02080100006
10	1	Edificación Consolidada	02080100011
10	1	Edificación Consolidada	02080100001
10	1	Edificación Consolidada	02080100002
10	1	Edificación Consolidada	02080100003
10	1	Edificación Consolidada	02080100009
10	1	Edificación Consolidada	02080100010
11	1	Edificación Consolidada	02080230016
11	1	Edificación Consolidada	02080230019
11	1	Edificación Consolidada	02080230015
11	1	Edificación Consolidada	02080230023
11	1	Edificación Consolidada	02080230022
11	1	Edificación Consolidada	02080230002
11	1	Edificación Consolidada	02080230003
11	1	Edificación Consolidada	02080230012
11	1	Edificación Consolidada	02080230013
11	1	Edificación Consolidada	02080230010
11	1	Edificación Consolidada	02080230011
11	1	Edificación Consolidada	02080230018
11	1	Edificación Consolidada	02080230008
11	1	Edificación Consolidada	02080230004
11	1	Edificación Consolidada	02080230005
11	1	Edificación Consolidada	02080230009
11	1	Edificación Consolidada	02080230006
11	1	Edificación Consolidada	02080230017
11	1	Edificación Consolidada	02080230007
11	1	Edificación Consolidada	02080230001
11	1	Edificación Consolidada	02080230021
11	1	Edificación Consolidada	02080230020
12	1	Edificación Consolidada	02080220016
12	1	Edificación Consolidada	02080220013
12	1	Edificación Consolidada	02080220017
12	1	Edificación Consolidada	02080220015
12	1	Edificación Consolidada	02080220014
12	1	Edificación Consolidada	02080220010
12	1	Edificación Consolidada	02080220011
12	1	Edificación Consolidada	02080220012
12	1	Edificación Consolidada	02080220025
12	1	Edificación Consolidada	02080220021
12	1	Edificación Consolidada	02080220004
12	1	Edificación Consolidada	02080220019
12	1	Edificación Consolidada	02080220026
12	1	Edificación Consolidada	02080220023
12	1	Edificación Consolidada	02080220022
12	1	Edificación Consolidada	02080220002
12	1	Edificación Consolidada	02080220005
12	1	Edificación Consolidada	02080220006
12	1	Edificación Consolidada	02080220001

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
12	1	Edificación Consolidada	02080220003
12	1	Edificación Consolidada	02080220020
12	1	Edificación Consolidada	02080220007
12	1	Edificación Consolidada	02080220008
12	1	Edificación Consolidada	02080220009
12	1	Edificación Consolidada	02080220027
13	1	Edificación Consolidada	02080210016
13	1	Edificación Consolidada	02080210023
13	1	Edificación Consolidada	02080210015
13	1	Edificación Consolidada	02080210022
13	1	Edificación Consolidada	02080210034
13	1	Edificación Consolidada	02080210037
13	1	Edificación Consolidada	02080210005
13	1	Edificación Consolidada	02080210007
13	1	Edificación Consolidada	02080210006
13	1	Edificación Consolidada	02080210003
13	1	Edificación Consolidada	02080210004
13	1	Edificación Consolidada	02080210009
13	1	Edificación Consolidada	02080210017
13	1	Edificación Consolidada	02080210026
13	1	Edificación Consolidada	02080210028
13	1	Edificación Consolidada	02080210027
13	1	Edificación Consolidada	02080210025
13	1	Edificación Consolidada	02080210029
13	1	Edificación Consolidada	02080210168
13	1	Edificación Consolidada	02080210001
13	1	Edificación Consolidada	02080210039
13	1	Edificación Consolidada	02080210038
13	1	Edificación Consolidada	02080210036
13	1	Edificación Consolidada	02080210035
13	1	Edificación Consolidada	02080210033
13	1	Edificación Consolidada	02080210041
13	1	Edificación Consolidada	02080210012
13	1	Edificación Consolidada	02080210018
13	1	Edificación Consolidada	02080210014
13	1	Edificación Consolidada	02080210031
13	1	Edificación Consolidada	02080210010
13	1	Edificación Consolidada	02080210021
13	1	Edificación Consolidada	02080210020
13	1	Edificación Consolidada	02080210011
13	1	Edificación Consolidada	02080210002
13	1	Edificación Consolidada	02080210013
13	1	Edificación Consolidada	02080210024
13	1	Edificación Consolidada	02080210040
13	1	Edificación Consolidada	02080210019
13	1	Edificación Consolidada	02080210030
14	1	Edificación Consolidada	02080050020
14	1	Edificación Consolidada	02080050009
14	1	Edificación Consolidada	02080050021
14	1	Edificación Consolidada	02080050019
14	1	Edificación Consolidada	02080050022
14	1	Edificación Consolidada	02080050016
14	1	Edificación Consolidada	02080050002
14	1	Edificación Consolidada	02080050001
14	1	Edificación Consolidada	02080050018
14	1	Edificación Consolidada	02080050017
14	1	Edificación Consolidada	02080050010
14	1	Edificación Consolidada	02080050012
14	1	Edificación Consolidada	02080050008
14	1	Edificación Consolidada	02080050007
14	1	Edificación Consolidada	02080050004
14	1	Edificación Consolidada	02080050006

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
14	1	Edificación Consolidada	02080050013
14	1	Edificación Consolidada	02080050011
14	1	Edificación Consolidada	02080050014
14	1	Edificación Consolidada	02080050015
14	1	Edificación Consolidada	02080050005
14	1	Edificación Consolidada	02080050003
15	2	Edificación Consolidada	02100220015
15	2	Edificación Consolidada	02100220013
15	2	Edificación Consolidada	02100220007
15	2	Edificación Consolidada	02100220014
15	2	Edificación Consolidada	02100220006
15	2	Edificación Consolidada	02100220010
15	2	Edificación Consolidada	02100220008
15	2	Edificación Consolidada	02100220012
15	2	Edificación Consolidada	02100220001
15	2	Edificación Consolidada	02100220021
15	2	Edificación Consolidada	02100220020
15	2	Edificación Consolidada	02100220005
15	2	Edificación Consolidada	02100220018
15	2	Edificación Consolidada	02100220004
15	2	Edificación Consolidada	02100220011
15	2	Edificación Consolidada	02100220009
16	2	Edificación Consolidada	02100230016
16	2	Edificación Consolidada	02100230017
16	2	Edificación Consolidada	02100230020
16	2	Edificación Consolidada	02100230018
16	2	Edificación Consolidada	02100230019
16	2	Edificación Consolidada	02100230039
16	2	Edificación Consolidada	02100230029
16	2	Edificación Consolidada	02100230022
16	2	Edificación Consolidada	02100230021
16	2	Edificación Consolidada	02100230012
16	2	Edificación Consolidada	02100230005
16	2	Edificación Consolidada	02100230032
16	2	Edificación Consolidada	02100230028
16	2	Edificación Consolidada	02100230007
16	2	Edificación Consolidada	02100230006
16	2	Edificación Consolidada	02100230037
16	2	Edificación Consolidada	02100230003
16	2	Edificación Consolidada	02100230036
16	2	Edificación Consolidada	02100230033
16	2	Edificación Consolidada	02100230004
16	2	Edificación Consolidada	02100230035
16	2	Edificación Consolidada	02100230002
16	2	Edificación Consolidada	02100230027
16	2	Edificación Consolidada	02100230025
16	2	Edificación Consolidada	02100230026
16	2	Edificación Consolidada	02100230001
16	2	Edificación Consolidada	02100230030
16	2	Edificación Consolidada	02100230024
16	2	Edificación Consolidada	02100230023
16	2	Edificación Consolidada	02100230013
16	2	Edificación Consolidada	02100230011
16	2	Edificación Consolidada	02100230010
16	2	Edificación Consolidada	02100230009
16	2	Edificación Consolidada	02100230008
16	2	Edificación Consolidada	02100230031
16	2	Edificación Consolidada	02100230014
16	2	Edificación Consolidada	02100230034
17	2	Edificación Consolidada	02100210045
17	2	Edificación Consolidada	02100210049
17	2	Edificación Consolidada	02100210012

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
17	2	Edificación Consolidada	02100210011
17	2	Edificación Consolidada	02100210047
17	2	Edificación Consolidada	02100210046
17	2	Edificación Consolidada	02100210048
17	2	Edificación Consolidada	02100210059
17	2	Edificación Consolidada	02100210050
17	2	Edificación Consolidada	02100210017
17	2	Edificación Consolidada	02100210063
17	2	Edificación Consolidada	02100210006
17	2	Edificación Consolidada	02100210008
17	2	Edificación Consolidada	02100210051
17	2	Edificación Consolidada	02100210055
17	2	Edificación Consolidada	02100210004
17	2	Edificación Consolidada	02100210005
17	2	Edificación Consolidada	02100210053
17	2	Edificación Consolidada	02100210054
17	2	Edificación Consolidada	02100210057
17	2	Edificación Consolidada	02100210065
17	2	Edificación Consolidada	02100210029
17	2	Edificación Consolidada	02100210031
17	2	Edificación Consolidada	02100210027
17	2	Edificación Consolidada	02100210018
17	2	Edificación Consolidada	02100210056
17	2	Edificación Consolidada	02100210002
17	2	Edificación Consolidada	02100210001
17	2	Edificación Consolidada	02100210062
17	2	Edificación Consolidada	02100210023
17	2	Edificación Consolidada	02100210022
17	2	Edificación Consolidada	02100210038
17	2	Edificación Consolidada	02100210009
17	2	Edificación Consolidada	02100210032
17	2	Edificación Consolidada	02100210039
17	2	Edificación Consolidada	02100210036
17	2	Edificación Consolidada	02100210007
17	2	Edificación Consolidada	02100210061
17	2	Edificación Consolidada	02100210058
17	2	Edificación Consolidada	02100210024
17	2	Edificación Consolidada	02100210025
17	2	Edificación Consolidada	02100210028
17	2	Edificación Consolidada	02100210013
17	2	Edificación Consolidada	02100210043
17	2	Edificación Consolidada	02100210044
17	2	Edificación Consolidada	02100210010
17	2	Edificación Consolidada	02100210064
17	2	Edificación Consolidada	02100210019
17	2	Edificación Consolidada	02100210021
17	2	Edificación Consolidada	02100210034
17	2	Edificación Consolidada	02100210020
17	2	Edificación Consolidada	02100210035
17	2	Edificación Consolidada	02100210026
17	2	Edificación Consolidada	02100210037
17	2	Edificación Consolidada	02100210060
17	2	Edificación Consolidada	02100210030
17	2	Edificación Consolidada	02100210003
17	2	Edificación Consolidada	02100210033
17	2	Edificación Consolidada	02100210040
17	2	Edificación Consolidada	02100210014
17	2	Edificación Consolidada	02100210041
17	2	Edificación Consolidada	02100210042
17	2	Edificación Consolidada	02100210016
17	2	Edificación Consolidada	02100210015
17	2	Edificación Consolidada	02100210052

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
18	3	Equipamiento	02100100137
19	4	Equipamiento	02100100253
20	5	Equipamiento	02100080013
21	6	Edificación Consolidada	02110060027
21	6	Edificación Consolidada	02110060017
21	6	Edificación Consolidada	02110060009
21	6	Edificación Consolidada	02110060012
21	6	Edificación Consolidada	02110060011
21	6	Edificación Consolidada	02110060014
21	6	Edificación Consolidada	02110060018
21	6	Edificación Consolidada	02110060015
21	6	Edificación Consolidada	02110060025
21	6	Edificación Consolidada	02110060010
22	6	Edificación Consolidada	02110050013
22	6	Edificación Consolidada	02110050010
22	6	Edificación Consolidada	02110050002
22	6	Edificación Consolidada	02110050020
22	6	Edificación Consolidada	02110050025
22	6	Edificación Consolidada	02110050023
22	6	Edificación Consolidada	02110050001
22	6	Edificación Consolidada	02110050024
22	6	Edificación Consolidada	02110050022
22	6	Edificación Consolidada	02110050021
22	6	Edificación Consolidada	02110050004
22	6	Edificación Consolidada	02110050012
22	6	Edificación Consolidada	02110050014
22	6	Edificación Consolidada	02110050026
22	6	Edificación Consolidada	02110050011
22	6	Edificación Consolidada	02110050005
22	6	Edificación Consolidada	02110050003
22	6	Edificación Consolidada	02110050006
22	6	Edificación Consolidada	02110050009
22	6	Edificación Consolidada	02110050016
22	6	Edificación Consolidada	02110050018
22	6	Edificación Consolidada	02110050019
22	6	Edificación Consolidada	02110050007
22	6	Edificación Consolidada	02110050015
22	6	Edificación Consolidada	02110050017
22	6	Edificación Consolidada	02110050008

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 135. Área de Manejo Especial con Desarrollo Restringido -AME-DR.
De conformidad con lo establecido en el presente decreto, el presente plan parcial cuenta con tres (3) AME con Desarrollo Restringido, las cuales se describen a continuación:

Tabla 48. Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido del Plan Parcial

NUMERO_AME DR	NOMBRE	CBML
1	Villa Niza - Santa Cruz	02080020024
		02080020025
		02080020026
		02080020027
		02080020028
		02080020029
		02080020030
		02080020031
		02080020032
		02080020033
		02080020034
		02080020035
		02080020036
		02080020037
		02080020060
		02080020061
		02080020062
		02080020063
		02080020064
		02080020065
		2
02080060017		
02080060018		
02080060019		
02080060020		
02080060021		
02080060037		
02080060038		
02080060081		
02100100152		
02100100153		
02100100154		
02100100155		
02100100156		
02100100157		
02100100158		
02100100256		
02100100258		
02100100265		
02100100266		
02100100267		
02100100268		
02100100269		
02100100302		
02100100312		
3	Villa Niza - Santa Cruz	
02080020038	02080040039	02080050019
02080020039	02080040040	02080050020
02080020040	02080040041	02080050021
02080020041	02080040042	02080050022
02080020042	02080040043	02080060022
02080020043	02080040044	02080060023
02080020044	02080040045	02080060024
02080020045	02080040046	02080060025
02080020047	02080040047	02080060026
02080020048	02080040048	02080060027
02080020049	02080040049	02080060028
02080020050	02080040050	02080060029
02080020051	02080040052	02080060030
02080020052	02080040053	02080060031
02080020053	02080040054	02080060032
02080020054	02080040055	02080060033
02080020055	02080040056	02080060034
02080020056	02080040057	02080060035
02080020057	02080040058	02080060036
02080040001	02080040059	02080060080
02080040002	02080040060	02080100001

NUMERO_AME DR	NOMBRE	CBML
02080040003	02080040062	02080100002
02080040004	02080040063	02080100003
02080040005	02080040064	02080100005
02080040006	02080040065	02080100006
02080040007	02080040066	02080100008
02080040008	02080040067	02080100009
02080040009	02080040068	02080100010
02080040010	02080040069	02080100011
02080040011	02080040070	02080190001
02080040012	02080040071	02080190002
02080040013	02080040072	02080190003
02080040014	02080040073	02080190004
02080040015	02080040074	02080190006
02080040016	02080040075	02080190007
02080040017	02080040076	02080190008
02080040018	02080040077	02080190009
02080040019	02080040078	02080190010
02080040020	02080040079	02080190011
02080040021	02080050001	02080190012
02080040022	02080050002	02080190013
02080040023	02080050003	02080190014
02080040024	02080050004	02080190015
02080040025	02080050005	02080190016
02080040026	02080050006	02080190017
02080040027	02080050007	02080190018
02080040028	02080050008	02080190019
02080040029	02080050009	02080190020
02080040030	02080050010	02080190021
02080040031	02080050011	02080190022
02080040032	02080050012	02080190024
02080040033	02080050013	02080190025
02080040034	02080050014	02080190026
02080040035	02080050015	02080210001
02080040036	02080050016	02080210002
02080040037	02080050017	02080210003
02080040038	02080050018	02080210004
02080210005	02080220023	02080250004
02080210006	02080220025	02080250005
02080210007	02080220026	02080250006
02080210009	02080220027	02080250007
02080210010	02080230001	02080250008
02080210011	02080230002	02080250009
02080210012	02080230003	02080250010
02080210013	02080230004	02080250011
02080210014	02080230005	02080250012
02080210015	02080230006	02080250013
02080210016	02080230007	02080250014
02080210017	02080230008	02080250016
02080210018	02080230009	02080250017
02080210019	02080230010	02080250018
02080210020	02080230011	02080250019
02080210021	02080230012	02080250020
02080210022	02080230013	02080250021
02080210023	02080230015	02080250022

NUMERO_AME DR	NOMBRE	CBML
02080210024	02080230016	02080250023
02080210025	02080230017	02080250024
02080210026	02080230018	02080250025
02080210027	02080230019	02080250026
02080210028	02080230020	02080250027
02080210029	02080230021	02080250028
02080210030	02080230022	02080250029
02080210031	02080230023	02080250030
02080210033	02080240001	02080250031
02080210034	02080240002	02080250032
02080210035	02080240003	02080250033
02080210036	02080240004	02080250034
02080210037	02080240005	02080250035
02080210038	02080240006	02080260001
02080210039	02080240007	02080260002
02080210040	02080240008	02080260003
02080210041	02080240009	02080260004
02080210168	02080240010	02080260005
02080220001	02080240011	02080260006
02080220002	02080240012	02080260007
02080220003	02080240013	02080260009
02080220004	02080240014	02080260010
02080220005	02080240015	02080260011
02080220006	02080240016	02080260012
02080220007	02080240018	02080260013
02080220008	02080240019	02080270001
02080220009	02080240020	02080270002
02080220010	02080240021	02080270003
02080220011	02080240022	02080270004
02080220012	02080240023	02080270005
02080220013	02080240024	02080270006
02080220014	02080240025	02080270007
02080220015	02080240026	02080270008
02080220016	02080240027	02080270009
02080220017	02080240028	02080270010
02080220019	02080240029	02080270011
02080220020	02080250001	02080270012
02080220021	02080250002	02080270013
02080220022	02080250003	02080270014
		02080270015

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo. A los predios con potencial de desarrollo restringido, les será aplicable la normatividad establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 136. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 49. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.084,40	5,96	6.460,86	84%	16%	5.411,05	1.049,80
2	5.601,46	3,77	21.145,13	75%	25%	15.775,76	5.369,37
3	13.187,10	3,04	40.112,32	74%	26%	29.650,15	10.462,17
4	5.406,53	2,81	15.203,13	91%	9%	13.837,18	1.365,96
5	8.017,02	3,09	24.788,37	89%	11%	22.158,88	2.629,49
6	1.798,22	2,56	4.600,64	86%	14%	3.970,81	629,83
7	4.406,10	3,87	17.042,43	87%	13%	14.855,37	2.187,06
AME DR 1	3.136,13	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR 2	1.417,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR 3	3.280,56	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	39.500,83		129.352,89			105.659,20	23.693,69

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 137. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística-UAU. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *mapa 9. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 50. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	0,00	0,00	1.084,40	0,00	0,00
2	513,00	0,00	1.977,00	0,00	853,30
3	74,00	0,00	641,00	0,00	7.589,76
4	316,00	0,00	1.206,00	0,00	947,75
5	0,00	0,00	2.684,00	0,00	1.875,30
6	0,00	0,00	0,00	0,00	961,83
7	0,00	0,00	0,00	0,00	3.553,02
TOTAL	903,00	0,00	7.592,40	0,00	15.780,96

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 138. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 51. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total, de viviendas (Unidad)
1	11	485,36	13	802,47	53	4.123,22	78
2	31	1.415,06	39	2.339,57	156	12.021,13	226

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total, de viviendas (Unidad)
3	59	2.659,58	73	4.397,17	293	22.593,41	426
4	28	1.241,17	34	2.052,08	137	10.543,92	199
5	44	1.987,62	55	3.286,20	219	16.885,06	318
6	8	356,18	10	588,88	39	3.025,76	57
7	30	1.332,51	37	2.203,08	147	11.319,79	213
Total	211	9.477,48	261	15.669,43	1.045	80.512,29	1.516

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 139. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 52. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,64	7,00
2	3,03	7,00
3	4,92	7,00
4	2,89	7,00
5	3,84	7,00
6	4,50	7,00
7	4,45	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 53. Obligación mínima para determinar cargas variables

OBLIGACIÓN MÍNIMA 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	1.084,40	0,00	1.084,40
2	1.977,00	0,00	1.977,00
3	641,00	3.474,38	4.115,38
4	1.206,00	0,00	1.206,00
5	2.684,00	0,00	2.684,00
6	0,00	480,91	480,91
7	0,00	1.776,51	1.776,51
TOTAL	7.592,40	5.731,80	13.324,20

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

|

Tabla 54. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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	888,45	0,93	827,88
2	974,17	0,93	907,75
3	1.571,53	0,93	1.464,38
4	3.194,98	0,93	2.977,14
5	4.807,02	0,93	4.479,27
6	750,36	0,93	699,20
7	2.925,67	0,93	2.726,19

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 55. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

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	726,76	1,00	726,76
2	4.312,11	1,00	4.312,11
3	8.456,55	1,00	8.456,55
4	605,80	1,00	605,80
5	1.390,08	1,00	1.390,08
6	399,80	1,00	399,80
7	1.334,94	1,00	1.334,94

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 6.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z1_R_6 PALERMO - SAN ISIDRO

Artículo 141. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 152.692,29 m2 y un área neta de 34.458,00 m2, la cual está conformada por 1.588 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *mapa 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 142. Modelo de ocupación -planteamiento urbanístico del plan parcial. Expresa gráficamente la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y privado en el polígono de tratamiento; se representa en el *mapa 6. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

142.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

142.1.1 Desde lo Público. Las condiciones de consolidación de este plan parcial, hacen que las posibilidades de renovación sean reducidas, motivo por el cual, se delimitaron diez (10) UAU. Por lo tanto, este modelo, apunta a configurar un parque lineal que aporte al sistema de espacio público general, asociado a la Quebrada La Rosa/Moscú.

Adicional, se configura un parque lineal aportando al sistema de espacio público local asociado a la Quebrada La Aguacate y, a un espacio público existente localizado entre las Carreras 55 y 52.

Se determina un parque de barrio como espacio público de escala local, sobre la Carrera 55 Carabobo, el cual corresponde a la obligación de las UAU 2, y se articula con el Parque Deportivo San Isidro.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes de las Calles 95A a la 98 y las Calles 91 y 93, entre las Carreras 52 y 55 (Carabobo).

142.1.2 Desde lo Privado. Se reconocen veintiséis (26) AME, de las cuales, seis (6) están en la categoría de equipamientos y las otras veinte (20), corresponden a la categoría de edificaciones consolidadas.

El uso de vivienda está presente en las UAU 2, 4 y 6, en un promedio entre el 60% y 65% de la edificabilidad de la unidad después de reparto. Estas tres UAU, son las que tienen frente sobre la Carrera 55 Carabobo.

Para las demás UAU, el uso de vivienda está presente en un promedio entre el 75% y 80% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

Artículo 143. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

143.1 Objetivo General. Promover una ciudad compacta y densa que crezca hacia adentro, mediante la estructuración de una normatividad, que viabilice el desarrollo de los suelos consolidados y propicie la renovación en las áreas que no estén consolidadas para ofertar suelo para vivienda.

143.2 Objetivos específicos.

143.2.1 Social. Integrar las viviendas actuales con sus reales posibilidades de transformación a los procesos de renovación, con el fin de garantizar la aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.

143.2.1.1 Estrategias.

143.2.1.1.1. Identificar las viviendas consolidadas sin posibilidades de desarrollo, que requieren de una normativa específica, las cuales se establecieron como AME.

143.2.1.1.2 Delimitar las UAU, en función de la estructura predial existente y la propiedad del suelo, de conformidad a las reales posibilidades de desarrollo del suelo.

143.2.2 Económico. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la cualificación de la nueva estructura urbana que ponga en valor la zona.

143.2.2.1 Estrategias.

143.2.2.1.1 Definir las condiciones normativas para los suelos viables de desarrollo desde el componente financiero.

143.2.2.1.2 Otorgar aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas, que permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

143.2.3 Urbano. Definir una ocupación de los desarrollos actuales mediante nuevos desarrollos puntuales, a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público local y la cualificación de los sistemas de movilidad.

143.2.3.1 Estrategias.

143.2.3.1.1 Constituir un parque de barrio como soporte a los usos actuales y futuros.

143.2.3.1.2 Configurar un sistema de espacio público en función del Río Medellín.

143.2.3.1.3 Definir un sistema de movilidad peatonal mediante el mejoramiento de andenes.

143.2.4 Ambiental. Definir los frentes de río con nuevos usos, que permitan la transformación y recuperación ambiental de este.

143.2.4.1 Estrategias.

143.2.4.1.1 Dar un valor al sistema natural de la zona y articularlo desde el espacio público.

143.2.4.1.2 Establecer condiciones ambientales para el manejo de las secciones públicas.

Artículo 144. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las diez (10) unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística:

Tabla 56. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	14.563.88	5.728.35	0.00	5.839.90	2.995,63
2	7.194.01	0.00	0.00	3.026.96	4.167,05
3	5.156.71	0.00	0.00	1.970.84	3.185,88
4	23.558.14	16.456.10	0.00	4.422.94	2.679,08
5	42.801.2	26.872.19	0.00	14.610.58	1.318,35
6	4.154.83	0.00	0.00	2.277.50	1.877,33
7	27.822.51	17.961.00	375.53	4.999.90	4.358,40
8	6.806.88	1.409.17	0.00	1.663.63	3.734,06
9	9.556.42	0.00	0.00	3.578.10	5.978,31
10	11.077.80	0.00	2.128.25	4.913.31	4.036,23
TOTAL	152.692.29	68.426.81	2.503.79	47.303.66	34.330,32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 145. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del Plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 57. Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	1	Edificación Consolidada	04020430038
1	1	Edificación Consolidada	04020430039
2	1	Edificación Consolidada	04020430014
2	1	Edificación Consolidada	04020430019
2	1	Edificación Consolidada	04020430015
2	1	Edificación Consolidada	04020430018
2	1	Edificación Consolidada	04020430013
2	1	Edificación Consolidada	04020430020
2	1	Edificación Consolidada	04020430021
2	1	Edificación Consolidada	04020430016
2	1	Edificación Consolidada	04020430017
3	1	Edificación Consolidada	04020430008
3	1	Edificación Consolidada	04020430051
3	1	Edificación Consolidada	04020430001
3	1	Edificación Consolidada	04020430005
3	1	Edificación Consolidada	04020430004
3	1	Edificación Consolidada	04020430007
3	1	Edificación Consolidada	04020430050
3	1	Edificación Consolidada	04020430049
3	1	Edificación Consolidada	04020430003
3	1	Edificación Consolidada	04020430006
3	1	Edificación Consolidada	04020430047
3	1	Edificación Consolidada	04020430054
3	1	Edificación Consolidada	04020430048
3	1	Edificación Consolidada	04020430046
3	1	Edificación Consolidada	04020430002
4	1	Edificación Consolidada	04020440016
4	1	Edificación Consolidada	04020440017
4	1	Edificación Consolidada	04020440006
4	1	Edificación Consolidada	04020440007
4	1	Edificación Consolidada	04020440008
4	1	Edificación Consolidada	04020440011
4	1	Edificación Consolidada	04020440014
4	1	Edificación Consolidada	04020440042
4	1	Edificación Consolidada	04020440009
4	1	Edificación Consolidada	04020440015
4	1	Edificación Consolidada	04020440005
4	1	Edificación Consolidada	04020440021
4	1	Edificación Consolidada	04020440041
4	1	Edificación Consolidada	04020440004
4	1	Edificación Consolidada	04020440010
4	1	Edificación Consolidada	04020440013
4	1	Edificación Consolidada	04020440043
4	1	Edificación Consolidada	04020440020
5	1	Edificación Consolidada	04020440030
5	1	Edificación Consolidada	04020440027
5	1	Edificación Consolidada	04020440028
5	1	Edificación Consolidada	04020440031
5	1	Edificación Consolidada	04020440029
5	1	Edificación Consolidada	04020440040
5	1	Edificación Consolidada	04020440026
6	1	Edificación Consolidada	04020440037

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
6	1	Edificación Consolidada	04020440023
6	1	Edificación Consolidada	04020440036
6	1	Edificación Consolidada	04020440025
6	1	Edificación Consolidada	04020440033
6	1	Edificación Consolidada	04020440003
6	1	Edificación Consolidada	04020440034
6	1	Edificación Consolidada	04020440001
6	1	Edificación Consolidada	04020440002
6	1	Edificación Consolidada	04020440032
6	1	Edificación Consolidada	04020440038
6	1	Edificación Consolidada	04020440039
6	1	Edificación Consolidada	04020440024
6	1	Edificación Consolidada	04020440035
6	1	Edificación Consolidada	04020440022
7	5	Edificación Consolidada	04020280054
7	5	Edificación Consolidada	04020280037
7	5	Edificación Consolidada	04020280017
7	5	Edificación Consolidada	04020280038
7	5	Edificación Consolidada	04020280049
7	5	Edificación Consolidada	04020280051
7	5	Edificación Consolidada	04020280046
7	5	Edificación Consolidada	04020280026
7	5	Edificación Consolidada	04020280021
7	5	Edificación Consolidada	04020280030
7	5	Edificación Consolidada	04020280024
7	5	Edificación Consolidada	04020280025
7	5	Edificación Consolidada	04020280028
7	5	Edificación Consolidada	04020280027
7	5	Edificación Consolidada	04020280018
7	5	Edificación Consolidada	04020280016
7	5	Edificación Consolidada	04020280050
7	5	Edificación Consolidada	04020280044
7	5	Edificación Consolidada	04020280045
7	5	Edificación Consolidada	04020280015
7	5	Edificación Consolidada	04020280042
7	5	Edificación Consolidada	04020280043
7	5	Edificación Consolidada	04020280029
7	5	Edificación Consolidada	04020280031
7	5	Edificación Consolidada	04020280022
7	5	Edificación Consolidada	04020280056
7	5	Edificación Consolidada	04020280023
7	5	Edificación Consolidada	04020280032
7	5	Edificación Consolidada	04020280036
7	5	Edificación Consolidada	04020280039
7	5	Edificación Consolidada	04020280033
7	5	Edificación Consolidada	04020280041
7	5	Edificación Consolidada	04020280058
8	5	Edificación Consolidada	04020280004
8	5	Edificación Consolidada	04020280008
8	5	Edificación Consolidada	04020280007
8	5	Edificación Consolidada	04020280005
8	5	Edificación Consolidada	04020280047
8	5	Edificación Consolidada	04020280006
8	5	Edificación Consolidada	04020280010
8	5	Edificación Consolidada	04020280009
8	5	Edificación Consolidada	04020280003
8	5	Edificación Consolidada	04020280002
9	5	Equipamiento	04020280001
10	4	Equipamiento	04030100021
10	4	Equipamiento	04030240001
11	4	Equipamiento	04030100021
12	4	Edificación Consolidada	04030100051
12	4	Edificación Consolidada	04030100006

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
12	4	Edificación Consolidada	04030100012
12	4	Edificación Consolidada	04030100010
12	4	Edificación Consolidada	04030100008
12	4	Edificación Consolidada	04030100013
12	4	Edificación Consolidada	04030100016
12	4	Edificación Consolidada	04030100018
12	4	Edificación Consolidada	04030100011
12	4	Edificación Consolidada	04030100009
12	4	Edificación Consolidada	04030100017
12	4	Edificación Consolidada	04030100043
12	4	Edificación Consolidada	04030100045
12	4	Edificación Consolidada	04030100019
12	4	Edificación Consolidada	04030100007
12	4	Edificación Consolidada	04030100046
12	4	Edificación Consolidada	04030100014
12	4	Edificación Consolidada	04030100044
12	4	Edificación Consolidada	04030100052
12	4	Edificación Consolidada	04030100015
12	4	Edificación Consolidada	04030100002
12	4	Edificación Consolidada	04030100001
12	4	Edificación Consolidada	04030100005
12	4	Edificación Consolidada	04030100004
12	4	Edificación Consolidada	04030100003
12	4	Edificación Consolidada	04030100048
12	4	Edificación Consolidada	04030100047
12	4	Edificación Consolidada	04030100049
12	4	Edificación Consolidada	04030100050
13	5	Edificación Consolidada	04020270011
13	5	Edificación Consolidada	04020270035
13	5	Edificación Consolidada	04020270057
13	5	Edificación Consolidada	04020270001
13	5	Edificación Consolidada	04020270025
13	5	Edificación Consolidada	04020270030
13	5	Edificación Consolidada	04020270039
13	5	Edificación Consolidada	04020270002
13	5	Edificación Consolidada	04020270044
13	5	Edificación Consolidada	04020270033
13	5	Edificación Consolidada	04020270040
13	5	Edificación Consolidada	04020270054
13	5	Edificación Consolidada	04020270028
13	5	Edificación Consolidada	04020270029
13	5	Edificación Consolidada	04020270056
13	5	Edificación Consolidada	04020270017
13	5	Edificación Consolidada	04020270012
13	5	Edificación Consolidada	04020270048
13	5	Edificación Consolidada	04020270022
13	5	Edificación Consolidada	04020270021
13	5	Edificación Consolidada	04020270036
13	5	Edificación Consolidada	04020270050
13	5	Edificación Consolidada	04020270023
13	5	Edificación Consolidada	04020270032
13	5	Edificación Consolidada	04020270051
13	5	Edificación Consolidada	04020270047
13	5	Edificación Consolidada	04020270031
13	5	Edificación Consolidada	04020270004
13	5	Edificación Consolidada	04020270049
13	5	Edificación Consolidada	04020270020
13	5	Edificación Consolidada	04020270005
13	5	Edificación Consolidada	04020270052
13	5	Edificación Consolidada	04020270045
13	5	Edificación Consolidada	04020270053
13	5	Edificación Consolidada	04020270038
13	5	Edificación Consolidada	04020270037

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
13	5	Edificación Consolidada	04020270007
13	5	Edificación Consolidada	04020270034
13	5	Edificación Consolidada	04020270009
13	5	Edificación Consolidada	04020270024
13	5	Edificación Consolidada	04020270046
13	5	Edificación Consolidada	04020270006
13	5	Edificación Consolidada	04020270058
13	5	Edificación Consolidada	04020270055
13	5	Edificación Consolidada	04020270027
13	5	Edificación Consolidada	04020270003
13	5	Edificación Consolidada	04020270010
13	5	Edificación Consolidada	04020270042
13	5	Edificación Consolidada	04020270008
13	5	Edificación Consolidada	04020270043
13	5	Edificación Consolidada	04020270041
14	5	Edificación Consolidada	04030080032
14	5	Edificación Consolidada	04030080033
14	5	Edificación Consolidada	04030080045
14	5	Edificación Consolidada	04030080030
14	5	Edificación Consolidada	04030080043
14	5	Edificación Consolidada	04030080029
14	5	Edificación Consolidada	04030080008
14	5	Edificación Consolidada	04030080040
14	5	Edificación Consolidada	04030080031
14	5	Edificación Consolidada	04030080041
14	5	Edificación Consolidada	04030080042
15	5	Edificación Consolidada	04030080026
15	5	Edificación Consolidada	04030080020
15	5	Edificación Consolidada	04030080018
15	5	Edificación Consolidada	04030080035
15	5	Edificación Consolidada	04030080016
15	5	Edificación Consolidada	04030080001
15	5	Edificación Consolidada	04030080028
15	5	Edificación Consolidada	04030080019
15	5	Edificación Consolidada	04030080021
15	5	Edificación Consolidada	04030080015
15	5	Edificación Consolidada	04030080027
15	5	Edificación Consolidada	04030080036
15	5	Edificación Consolidada	04030080024
15	5	Edificación Consolidada	04030080017
15	5	Edificación Consolidada	04030080023
15	5	Edificación Consolidada	04030080002
15	5	Edificación Consolidada	04030080003
15	5	Edificación Consolidada	04030080025
15	5	Edificación Consolidada	04030080022
16	5	Edificación Consolidada	04030090037
16	5	Edificación Consolidada	04030090008
16	5	Edificación Consolidada	04030090004
16	5	Edificación Consolidada	04030090042
16	5	Edificación Consolidada	04030090041
16	5	Edificación Consolidada	04030090011
16	5	Edificación Consolidada	04030090012
16	5	Edificación Consolidada	04030090020
16	5	Edificación Consolidada	04030090039
16	5	Edificación Consolidada	04030090043
16	5	Edificación Consolidada	04030090040
16	5	Edificación Consolidada	04030090029
16	5	Edificación Consolidada	04030090009
16	5	Edificación Consolidada	04030090001
16	5	Edificación Consolidada	04030090036
16	5	Edificación Consolidada	04030090018
16	5	Edificación Consolidada	04030090014
16	5	Edificación Consolidada	04030090013

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
16	5	Edificación Consolidada	04030090005
16	5	Edificación Consolidada	04030090002
16	5	Edificación Consolidada	04030090023
16	5	Edificación Consolidada	04030090038
16	5	Edificación Consolidada	04030090035
16	5	Edificación Consolidada	04030090016
16	5	Edificación Consolidada	04030090006
16	5	Edificación Consolidada	04030090019
16	5	Edificación Consolidada	04030090026
16	5	Edificación Consolidada	04030090017
16	5	Edificación Consolidada	04030090030
16	5	Edificación Consolidada	04030090031
16	5	Edificación Consolidada	04030090003
16	5	Edificación Consolidada	04030090010
16	5	Edificación Consolidada	04030090024
16	5	Edificación Consolidada	04030090034
16	5	Edificación Consolidada	04030090022
16	5	Edificación Consolidada	04030090007
16	5	Edificación Consolidada	04030090015
17	5	Edificación Consolidada	04030010174
17	5	Edificación Consolidada	04030010138
17	5	Edificación Consolidada	04030010065
17	5	Edificación Consolidada	04030010147
17	5	Edificación Consolidada	04030010053
17	5	Edificación Consolidada	04030010061
17	5	Edificación Consolidada	04030010069
17	5	Edificación Consolidada	04030010059
17	5	Edificación Consolidada	04030010058
17	5	Edificación Consolidada	04030010060
17	5	Edificación Consolidada	04030010140
17	5	Edificación Consolidada	04030010141
17	5	Edificación Consolidada	04030010156
17	5	Edificación Consolidada	04030010157
17	5	Edificación Consolidada	04030010139
17	5	Edificación Consolidada	04030010054
17	5	Edificación Consolidada	04030010055
17	5	Edificación Consolidada	04030010056
17	5	Edificación Consolidada	04030010057
18	7	Edificación Consolidada	04030010243
18	7	Edificación Consolidada	04039990020
18	7	Edificación Consolidada	04030010242
18	7	Edificación Consolidada	04030010233
18	7	Edificación Consolidada	04030010237
18	7	Edificación Consolidada	04030010232
18	7	Edificación Consolidada	04030010245
18	7	Edificación Consolidada	04030010240
18	7	Edificación Consolidada	04030010241
18	7	Edificación Consolidada	04030010087
18	7	Edificación Consolidada	04030010088
18	7	Edificación Consolidada	04030010230
18	7	Edificación Consolidada	04030010231
18	7	Edificación Consolidada	04030010236
18	7	Edificación Consolidada	04030010244
18	7	Edificación Consolidada	04030010073
18	7	Edificación Consolidada	04030010234
18	7	Edificación Consolidada	04030010235
18	7	Edificación Consolidada	04030010071
18	7	Edificación Consolidada	04030010074
18	7	Edificación Consolidada	04030010075
18	7	Edificación Consolidada	04030010082
18	7	Edificación Consolidada	04030010083
18	7	Edificación Consolidada	04030010084
18	7	Edificación Consolidada	04030010085

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
18	7	Edificación Consolidada	04030010086
18	7	Edificación Consolidada	04030010246
19	5	Edificación Consolidada	04020100017
19	5	Edificación Consolidada	04020100019
19	5	Edificación Consolidada	04020100008
19	5	Edificación Consolidada	04020100004
19	5	Edificación Consolidada	04020100009
19	5	Edificación Consolidada	04020100018
19	5	Edificación Consolidada	04020100013
19	5	Edificación Consolidada	04020100003
19	5	Edificación Consolidada	04020100015
19	5	Edificación Consolidada	04020100007
19	5	Edificación Consolidada	04020100006
19	5	Edificación Consolidada	04020100005
19	5	Edificación Consolidada	04020100010
19	5	Edificación Consolidada	04020100012
19	5	Edificación Consolidada	04020100001
19	5	Edificación Consolidada	04020100016
19	5	Edificación Consolidada	04020100002
19	5	Edificación Consolidada	04020100014
20	8	Edificación Consolidada	04030010050
20	7	Edificación Consolidada	04030010179
20	7	Edificación Consolidada	04030010180
20	7	Edificación Consolidada	04030010035
20	7	Edificación Consolidada	04030010178
20	7	Edificación Consolidada	04030010215
20	7	Edificación Consolidada	04030010238
20	8	Edificación Consolidada	04030010051
20	7	Edificación Consolidada	04030010052
20	8	Edificación Consolidada	04030010170
20	7	Edificación Consolidada	04030010176
20	7	Edificación Consolidada	04030010181
20	7	Edificación Consolidada	04030010182
20	7	Edificación Consolidada	04030010194
20	7	Edificación Consolidada	04030010208
20	7	Edificación Consolidada	04030010209
20	7	Edificación Consolidada	04030010218
20	7	Edificación Consolidada	04030010096
20	7	Edificación Consolidada	04030010094
20	7	Edificación Consolidada	04030010093
20	7	Edificación Consolidada	04030010189
20	7	Edificación Consolidada	04030010192
20	7	Edificación Consolidada	04030010196
20	7	Edificación Consolidada	04030010201
20	7	Edificación Consolidada	04030010212
20	7	Edificación Consolidada	04030010103
20	7	Edificación Consolidada	04030010229
20	7	Edificación Consolidada	04030010092
20	7	Edificación Consolidada	04030010102
20	7	Edificación Consolidada	04030010101
20	7	Edificación Consolidada	04030010100
20	7	Edificación Consolidada	04030010099
20	7	Edificación Consolidada	04030010090
20	7	Edificación Consolidada	04030010089
20	7	Edificación Consolidada	04030010091
20	7	Edificación Consolidada	04030010213
20	7	Edificación Consolidada	04030010168
20	7	Edificación Consolidada	04030010187
20	7	Edificación Consolidada	04030010200
20	7	Edificación Consolidada	04030010211
20	7	Edificación Consolidada	04030010216
20	7	Edificación Consolidada	04030010217
20	7	Edificación Consolidada	04030010220

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
20	7	Edificación Consolidada	04030010224
20	7	Edificación Consolidada	04030010225
20	7	Edificación Consolidada	04030010228
20	8	Edificación Consolidada	04030010166
20	7	Edificación Consolidada	04030010177
20	7	Edificación Consolidada	04030010183
20	7	Edificación Consolidada	04030010185
20	7	Edificación Consolidada	04030010188
20	7	Edificación Consolidada	04030010193
20	7	Edificación Consolidada	04030010226
20	7	Edificación Consolidada	04030010223
20	7	Edificación Consolidada	04030010097
20	7	Edificación Consolidada	04030010134
20	7	Edificación Consolidada	04030010173
20	7	Edificación Consolidada	04030010175
20	7	Edificación Consolidada	04030010184
20	7	Edificación Consolidada	04030010186
20	7	Edificación Consolidada	04030010197
20	7	Edificación Consolidada	04030010203
20	7	Edificación Consolidada	04030010204
20	7	Edificación Consolidada	04030010205
20	7	Edificación Consolidada	04030010207
20	7	Edificación Consolidada	04030010214
20	7	Edificación Consolidada	04030010221
20	7	Edificación Consolidada	04030010195
20	7	Edificación Consolidada	04030010222
20	8	Edificación Consolidada	04030010049
20	7	Edificación Consolidada	04030010098
20	8	Edificación Consolidada	04030010169
20	7	Edificación Consolidada	04030010190
20	7	Edificación Consolidada	04030010199
20	7	Edificación Consolidada	04030010202
20	7	Edificación Consolidada	04030010206
20	7	Edificación Consolidada	04030010210
20	7	Edificación Consolidada	04030010191
20	7	Edificación Consolidada	04030010198
22	7	Edificación Consolidada	04030010022
22	7	Edificación Consolidada	04030010024
22	7	Edificación Consolidada	04030010025
22	7	Edificación Consolidada	04030010023
23	7	Equipamiento	04030010026
24	7	Equipamiento	04030010021
25	7	Edificación Consolidada	04030010164
25	7	Edificación Consolidada	04030010125
25	7	Edificación Consolidada	04030010006
25	7	Edificación Consolidada	04030010007
25	7	Edificación Consolidada	04030010010
25	7	Edificación Consolidada	04030010150
25	7	Edificación Consolidada	04030010002
25	7	Edificación Consolidada	04030010016
25	7	Edificación Consolidada	04030010008
25	7	Edificación Consolidada	04030010003
25	7	Edificación Consolidada	04030010009
25	7	Edificación Consolidada	04030010011
25	7	Edificación Consolidada	04030010012
25	7	Edificación Consolidada	04030010015
25	7	Edificación Consolidada	04030010124
25	7	Edificación Consolidada	04030010020
25	7	Edificación Consolidada	04030010019
25	7	Edificación Consolidada	04030010122
25	7	Edificación Consolidada	04030010172
25	7	Edificación Consolidada	04030010171
25	7	Edificación Consolidada	04030010239

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
25	7	Edificación Consolidada	04030010018
25	7	Edificación Consolidada	04030010004
25	7	Edificación Consolidada	04030010005
25	7	Edificación Consolidada	04030010001
25	7	Edificación Consolidada	04030010126
26	8	Equipamiento	04030010039

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 146. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 58. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	% REP.	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	6%	2.995,63	2,03	6.076,67	81%	19%	4.897,14	1.179,53
2	7%	4.167,05	1,88	7.815,90	67%	33%	5.223,26	2.592,64
3	6%	3.185,88	2,03	6.459,40	77%	23%	4.979,71	1.479,70
4	4%	2.679,08	1,79	4.788,25	70%	30%	3.363,19	1.425,05
5	2%	1.318,35	1,11	1.460,26	86%	14%	1.253,90	206,35
6	2%	1.877,33	1,51	2.843,44	66%	34%	1.870,42	973,02
7	8%	4.358,40	1,88	8.179,49	77%	23%	6.263,84	1.915,65
8	6%	3.734,06	1,73	6.458,02	77%	23%	4.965,96	1.492,06
9	34%	5.978,31	5,92	35.413,71	75%	25%	26.683,53	8.730,17
10	23%	4.036,23	5,88	23.728,54	75%	25%	17.878,99	5.849,55
Total	100%	34.330,32		103.223,67			77.379,95	25.843,73

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 147. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 59. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	132,00	0,00	0,00	0,00	986,68
2	9,00	315,00	1.262,00	0,00	-184,10
3	0,00	276,00	0,00	0,00	1.065,16
4	183,00	0,00	0,00	0,00	642,37
5	0,00	0,00	0,00	0,00	296,23
6	0,00	0,00	469,00	0,00	53,50
7	0,00	0,00	0,00	0,00	1.708,71
8	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347,76
9	62,62	0,00	5.915,69	0,00	0,00
10	0,00	0,00	4.036,23	0,00	0,00

TOTAL	386,62	591,00	11.682,92	0,00	5.916,31
-------	--------	--------	-----------	------	----------

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 148. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 60. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total, de viviendas (Unidad)
1	8	381,63	12	735,64	49	3.779,86	70
2	9	407,05	13	784,63	52	4.031,58	74
3	9	388,07	12	748,05	50	3.843,59	71
4	6	262,09	8	505,22	34	2.595,89	48
5	2	97,72	3	188,36	13	967,83	18
6	3	145,76	5	280,97	19	1.443,69	27
7	11	488,14	16	940,95	63	4.834,75	89
8	9	387,00	12	745,98	50	3.832,98	71
9	46	2.079,44	67	4.008,37	267	20.595,72	380
10	31	1.393,31	45	2.685,76	179	13.799,92	255
TOTAL	134	6.030,20	194	11.623,93	775	59.725,81	1.103

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 149. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 61. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	3,62	7,00
2	3,36	7,00
3	3,79	7,00
4	3,16	7,00
5	4,41	7,00
6	4,76	7,00
7	4,93	7,00
8	4,91	7,00
9	3,90	7,00
10	3,98	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 62. Obligación mínima para determinar cargas variables

OBLIGACIÓN MÍNIMA 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	493,34	493,34

2	1.262,00	0,00	1.262,00
3	0,00	532,58	532,58
4	0,00	321,19	321,19
5	0,00	148,11	148,11
6	469,00	0,00	469,00
7	0,00	854,35	854,35
8	0,00	673,88	673,88
9	5.915,69	0,00	5.915,69
10	4.036,23	0,00	4.036,23
TOTAL	11.682,92	3.023,45	14.706,37

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 150. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 63. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.074,14	0,93	2.864,54
2	2.878,49	0,93	2.682,23
3	458,13	0,93	426,89
4	1.926,72	0,93	1.795,35
5	231,72	0,93	215,93
6	-119,99	0,93	-111,81
7	538,19	0,93	501,50
8	2.382,75	0,93	2.220,29
9	16.059,42	0,93	14.964,46
10	8.387,57	0,93	7.815,69

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 64. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos al uso residencial

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	1.156,72	1,00	1.156,72
4	0,00	1,00	0,00
5	133,34	1,00	133,34
6	830,85	1,00	830,85
7	1.506,68	1,00	1.506,68
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 7.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z1_R_8, MIRANDA

Artículo 151. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 108.159,44 m2 y un área neta de 52.888,85 m2, la cual

está conformada por 740 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 152. Modelo de ocupación -planteamiento urbanístico del plan parcial. Expresa gráficamente la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y privado en el polígono de tratamiento; se representa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

152.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

152.1.1 Desde lo Público. Se establecieron tres (3) parques de barrio como espacio público a escala local, uno de ellos asociado al Colegio Francisco Miranda; los otros dos (2), obedecen a obligaciones dispuestas al interior de dos UAU; uno de ellos, al interior de la UAU 7, asociado a la sede Social Miranda y el otro, en la UAU 8, con frente sobre la Carrera 82 B, continuidad de la Carrera 51 Bolívar.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes de las Calles 95A a la 98 y las Calles 91 y 93, entre las Carreras 52 y 55 (Carabobo).

Se configura un sistema de espacio público general asociado a la Carrera 52 Carabobo.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes de las Calles 78 a la 82B, entre las Carreras 51 y 52 (Carabobo).

152.1.2 Desde lo Privado. Se identifican ocho (8) AME, de las cuales, cinco (5) están en la categoría de equipamientos; dos (2) están en la categoría de estaciones de servicio y una (1), corresponde a la categoría de edificaciones consolidadas.

Las UAU se delimitan en función del manzaneo y de la estructura urbana existente.

El uso de vivienda está presente en todas las UAU con un porcentaje promedio del 70% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

Artículo 153. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

153.1 Objetivo General. Conformar un territorio estratégico con una buena estructura urbana, en respuesta a los grandes equipamientos de ciudad localizados en la zona, promoviendo la optimización del suelo y la cualificación de los sistemas públicos.

153.2 Objetivos específicos.

153.2.1 Social. Identificar las actividades económicas de la zona, y promover los procesos de transformación que permitan la llegada de nuevos habitantes, como mecanismo para la transformación social, económica y urbana del territorio.

153.2.1.1 Estrategias.

153.2.1.1.1 Permitir el desarrollo por etapas de la UAU, con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

153.2.1.1.2 Implementar el uso residencial en convivencia con las actividades económicas de la zona.

153.2.2 Económico. Contribuir con el desarrollo de la ciudad y fortalecer la plataforma para la competitividad y la innovación, a través de la convivencia entre las actividades económicas actuales, los nuevos usos y la promoción de espacios para la competitividad.

153.2.2.1 Estrategias.

153.2.2.1.1 Establecer una mezcla de usos que permita la localización de nuevas actividades productivas.

153.2.2.1.2 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.

153.2.3 Urbano. Articular los sistemas públicos y privados a los grandes equipamientos de la ciudad, así como consolidar nuevos frentes urbanos en relación a Carabobo, Bolívar y el Jardín Botánico.

153.2.3.1 Estrategias.

153.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público general, asociado a la Carrera 52 Carabobo.

153.2.3.1.2 Implementar condiciones normativas que impulsen la oferta de nuevas viviendas como uso predominante de la zona.

153.2.4 Ambiental. Implementar acciones que mitiguen los impactos generados por vías de alto tráfico: Carabobo y Bolívar.

153.2.4.1 Estrategias.

153.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público en relación a Carabobo.

153.2.4.1.2 Establecer condiciones ambientales para la configuración de las secciones públicas de estas vías.

Artículo 154. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las trece (13) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos, en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 65. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	10.208.63	0.00	0.00	4.515.22	5.693,41
2	8.272.94	2.252.54	0.00	3.087.31	2.933,08
3	10.251.62	1.981.28	0.00	4.112.02	4.158,83
4	7.648.99	0.00	0.00	2.849.68	4.799,04
5	7.848.54	2.313.18	0.00	2.946.087	2.588,49
6	4.724.02	0.00	0.00	1.515.33	3.208,70
7	7.925.60	0.00	0.00	2.602.68	5.322,91
8	5.878.03	667.41	0.00	1.954.47	3.256,15
9	5.974.38	296.66	0.00	2.008.58	3.669,14
10	9.072.06	1.553.84	0.00	3800.42	3.717,80
11	16.412.81	4.895.21	0.00	5.342.46	6.175,14
12	11.225.76	2.244.00	0.00	3.313.17	5.668,59
13	2.716.07	0.00	0.00	1.018.49	1.697,57
TOTAL	108.159.44	16.204.12	0,00	39.066.69	52.888,85

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 155. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 66. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	2	Estación de Servicio de combustible	04150160002
2	9	Equipamiento	04150180026
2	9	Equipamiento	04150180001
2	9	Equipamiento	04150180027
2	9	Equipamiento	04150180002
3	10	Edificación Consolidada	04150140005
3	10	Edificación Consolidada	04150140007
3	10	Edificación Consolidada	04150140006
3	10	Edificación Consolidada	04150140003
3	10	Edificación Consolidada	04150140004
4	10	Equipamiento	04150140001
5	3	Equipamiento	04150130001
6	11	Equipamiento	04150080004
6	11	Equipamiento	04150080008
6	11	Equipamiento	04150080010
6	11	Equipamiento	04150080003
6	11	Equipamiento	04150080005
6	11	Equipamiento	04150080006
6	11	Equipamiento	04150080007
6	11	Equipamiento	04150080012
6	11	Equipamiento	04150080011
6	11	Equipamiento	04150080001
6	11	Equipamiento	04150080009
7	5	Estación de Servicio de combustible	04150060003
7	5	Estación de Servicio de combustible	04150060004
8	12	Equipamiento	04150040001

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 156. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística -UAU- En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 67. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	5.693,41	2,76	15.714,15	76%	24%	12.005,36	3.708,79
2	2.933,08	3,36	9.867,25	71%	29%	7.014,85	2.852,41
3	4.158,83	3,05	12.692,35	74%	26%	9.440,56	3.251,79
4	4.799,04	2,92	14.007,17	74%	26%	10.326,10	3.681,07
5	2.588,49	3,18	8.238,70	73%	27%	5.994,83	2.243,87
6	3.208,70	3,10	9.940,92	71%	29%	7.097,96	2.842,97
7	5.322,91	2,29	12.202,48	77%	23%	9.415,65	2.786,83
8	3.256,15	2,52	8.199,59	77%	23%	6.342,49	1.857,11
9	3.669,14	2,80	10.278,54	75%	25%	7.667,41	2.611,13
10	3.717,80	2,87	10.676,74	75%	25%	7.965,36	2.711,38
11	6.175,14	2,61	16.097,87	75%	25%	12.032,62	4.065,25
12	5.668,59	2,74	15.524,56	71%	29%	11.011,68	4.512,89
13	1.697,57	5,78	9.809,44	74%	26%	7.268,25	2.541,18
TOTAL	52.888,85		153.249,76			113.583,11	39.666,64

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 157. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU- En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas asignados por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 68. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	411,00	0,00	1.466,00	0,00	777,76
2	0,00	0,00	0,00	0,00	1.993,45
3	0,00	612,00	740,00	0,00	1.302,24
4	0,00	0,00	746,00	0,00	1.967,94
5	0,00	0,00	0,00	0,00	1.655,84
6	0,00	703,00	690,00	478,00	723,40
7	0,00	240,60	1.598,00	294,00	444,39
8	45,00	886,00	0,00	803,00	896,85
9	0,00	0,00	0,00	0,00	2.060,47
10	0,00	728,00	0,00	0,00	1.666,63
11	0,00	1.237,00	0,00	0,00	2.435,30
12	0,00	0,00	0,00	0,00	3.165,72
13	0,00	0,00	1.697,57	0,00	0,00
TOTAL	456,00	4.406,60	6.937,57	1.575,00	19.089,99

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 158. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 69. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total de viviendas (Unidad)
1	22	995,88	30	1.798,52	120	9.210,96	172
2	13	581,90	18	1.050,89	70	5.382,05	100
3	17	783,12	24	1.414,29	94	7.243,15	135
4	19	856,58	26	1.546,95	103	7.922,57	148
5	11	497,29	15	898,08	60	4.599,46	86
6	13	588,80	18	1.063,34	71	5.445,82	101
7	17	781,06	24	1.410,55	94	7.224,04	135
8	12	526,13	16	950,17	63	4.866,19	91
9	14	636,03	19	1.148,65	76	5.882,73	110
10	15	660,75	20	1.193,29	79	6.111,32	114
11	22	998,14	30	1.802,60	120	9.231,88	172
12	20	913,45	27	1.649,66	110	8.448,57	157
13	13	602,92	18	1.088,85	72	5.576,48	104
TOTAL	209	9.422,05	284	17.015,84	1.131	87.145,22	1.624

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 159. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 70. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,23	7,00
2	5,00	7,00
3	3,76	7,00
4	4,65	7,00
5	4,89	7,00
6	3,34	7,00
7	3,83	7,00
8	2,36	7,00
9	4,79	7,00
10	3,62	7,00
11	3,49	7,00
12	5,06	7,00
13	4,09	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 71. Obligación mínima para determinar cargas variables

OBLIGACIÓN MÍNIMA 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	1.466,00	0,00	1.466,00
2	0,00	996,73	996,73
3	740,00	281,12	1.021,12
4	746,00	610,97	1.356,97
5	0,00	827,92	827,92
6	690,00	16,70	706,70
7	1.598,00	0,00	1.598,00
8	0,00	448,43	448,43
9	0,00	1.030,23	1.030,23
10	0,00	833,31	833,31
11	0,00	1.217,65	1.217,65
12	0,00	1.582,86	1.582,86
13	1.697,57	0,00	1.697,57
TOTAL	6.937,57	7.845,92	14.783,49

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 160. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 72. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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	7.291,11	0,70	5.081,69
2	4.054,67	0,70	2.825,98
3	5.632,86	0,70	3.925,93
4	6.123,95	0,70	4.268,21
5	3.523,22	0,70	2.455,58
6	4.115,68	0,70	2.868,50
7	5.754,90	0,70	4.010,99
8	602,77	0,70	420,11
9	472,43	0,70	329,27
10	491,64	0,70	342,66
11	764,11	0,70	532,56
12	144,48	0,70	100,70
13	3.344,48	0,70	2.331,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 73. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

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	1.447,13	1,00	1.447,13
9	2.097,21	1,00	2.097,21
10	2.177,54	1,00	2.177,54
11	3.260,36	1,00	3.260,36
12	3.736,66	1,00	3.736,66
13	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 8.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z2_R_45, TRICENTENARIO

Artículo 161. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 76.155,17m² y un área neta de 63.423,85m², la cual está conformada por 2 predios que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Artículo 162. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 06. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

162.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

162.1.2 Desde la Estructura Ecológica Principal.

La propuesta del Modelo de Ocupación del Plan Parcial Z2_R_45 -Tricentenario, acoge el objetivo planteado por el Decreto Municipal 2077 de 2015 en el componente ambiental, al reconocer y fortalecer la Estructura Ecológica Principal definida y delimitada por el Acuerdo 048 de 2014 al interior del Área de planificación, la cual está compuesta por un enlace de la Red Ecológica Estructurante y dos fuentes hídricas, la Quebrada La Velásquez y la Quebrada Minitas, esta es parte de la Red Ecológica Estructurante y una línea de alta tensión de 110kv cuya faja de retiro es de 10m a cada lado.

162.1.2.1 Enlace estructurante actual de la Red de Conectividad Ecológica.

El enlace estructurante actual de la Estructura Ecológica Principal en las Unidades de Actuación Urbanística UAU 1 y UAU 3 y el Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas ARO 1 incorpora lo definido por el POT y propone sobre este, un espacio público para el esparcimiento y encuentro, con altas características ambientales que asegurará los procesos biológicos y el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos de la ciudad.

Además integrará de manera transversal el espacio público existente en el Parque Juanes de la Paz y las zonas verdes recreacionales del barrio Tricentenario con el proyecto Parques del Río. En la UAU 3 la Estructura Ecológica Principal se modifica con la apertura de la vía de servicio propuesta, y para dar cumplimiento a los criterios de manejo ambiental, se acogerá lo estipulado en el artículo 206 del Acuerdo 048 de 2014.

162.1.2.2 Sistema Hidrográfico – Retiros de Quebrada.

En la UAU 5 se propone el establecimiento de un Espacio Público para la recreación pasiva en el retiro de la quebrada Minitas, que hace parte de la Red Ecológica Estructurante actual y no presenta ningún tipo de amenaza, cumpliendo con lo determinado por el artículo 26 del Acuerdo 048 de 2014, en el que se indica que, en estas zonas, sólo se podrán establecer espacios públicos que garanticen la permeabilidad del suelo, la existencia de especies de flora y fauna y que no alteren la dinámica natural del agua.

La quebrada La Velásquez ubicada en la UAU 1 se encuentra canalizada y soterrada por una vía de servicio y se propone sobre la franja de retiro el establecimiento de un espacio público, que según artículo 56 del presente decreto estas zonas se podrán incorporar al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, ya que cumplen con lo dispuesto en el numeral 3 del Artículo 313 del Acuerdo 048 de 2014 al no tener vulnerabilidad por erosión, socavamiento, ni amenaza alta por avenida torrencial. El estableciendo de esta franja de espacio público traerá beneficios ambientales al sector, ya que conformará un corredor de conectividad ecológica y paisajística que potenciará la Estructura Ecológica Principal, promoviendo la circulación de especies de flora y fauna y la permeabilidad de los suelos, inexistente en la actualidad.

162.1.3 Desde la Estructura Ecológica Complementaria.

El Modelo de Ocupación propuesto para el Plan Parcial Tricentenario, mantiene la Estructura Ecológica Principal definida por el Acuerdo 48 de 2014 y propone una Estructura Ecológica Complementaria por medio del establecimiento de Espacios Públicos que prioriza la implementación de pisos permeables que alimentan la zona de recarga de acuífero y la permanencia de especies arbóreas de alto valor paisajístico y ecológico, cumpliendo así con los criterios de manejo de la Estructura Ecológica Complementaria “Título V” del Acuerdo 48 de 2014 y los objetivos establecidos desde en el Macroproyecto Río Norte, al establecer corredores ecológicos que contribuyen a la articulación de la estructura urbana y la conectividad ecológica, mejorando la calidad ambiental y cultural de la población asentada en el área del polígono, además, cumple con los principios de “urbanismo ecológico” al resaltar aspectos como el recurso hídrico, implementando espacios públicos y zonas verdes amplias con un predominio de suelo permeable y que permiten albergar mayor diversidad biológica y brindar mayor confort al transeúnte, además de los bienes y servicios ambientales como la fijación de CO₂, purificación del aire, infiltración del agua, regulación de los

vientos, temperaturas, lluvias y ruido, así como el embellecimiento del paisaje urbano.

162.1.4 Desde el Sistema Público y Colectivo.

162.1.4.1 Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

Este Plan Parcial plantea la generación de una estructura de ocupación a partir de un nuevo sistema de espacio público cuya función es articular el área de planificación de manera transversal y longitudinal, con los equipamientos y espacios públicos existentes aledaños al Polígono, con el fin de generar nuevas conexiones que funcionen como enlaces articuladores de los flujos peatonales y como corredores ambientales que se articulan a la Estructura Ecológica Principal, y que a su vez, propician la conexión con el proyecto Parques del Río, entendido como el elemento detonante de la transformación urbana de la ciudad a mediano y largo plazo. De esta forma, el Modelo de Ocupación proyecta la disposición de las estructuras del espacio público y del espacio privado, posibilitando el desarrollo inmobiliario como un elemento que contribuya a la preservación y conservación de los elementos naturales del espacio público existente y propuesto.

162.1.4.2 Conformación de espacio público asociado a los Ejes Viales Estructurantes. Los Ejes Viales Estructurantes presentes en el área de planificación, son:

Carrera 64 C – Autopista Norte: Sobre este eje, se dispone una faja de espacio público cuya función es articular el Parque Juanes de la Paz con los nuevos desarrollos, convirtiéndose en una faja de transición ambiental sobre este corredor vial de alto tráfico, minimizando los impactos que esto puede generar sobre este frente, por esta razón las actuaciones que allí se desarrollen serán las específicas para los Parques Recreativos Pasivos según lo establece el Artículo 84 de Acuerdo 48 de 2014.

Quebrada la Esperanza-Quebrada la Rosa-Calle 98: Sobre este eje no se dispone espacio público con el fin de poder garantizar el acceso a los nuevos desarrollos.

La Quebrada la Cantera-Quebrada la Herradura: Este eje está asociada al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente de las Zonas Verdes Recreacionales de La Quebrada Minitas.

162.1.4.3 Conformación de espacio público asociado a la malla vial. Esta estrategia complementa la conformación de espacio público asociado a los Ejes Viales Estructurantes definidos en el numeral anterior, por medio del desarrollo de una serie de espacios públicos transversales adyacentes a las nuevas vías que se generan al interior del área de planificación, conectando transversalmente el Parque Juanes de la Paz, la Zonas Verdes Recreacionales del barrio tricentenario y demás espacios públicos adyacentes al área de planificación con el Proyecto Parques del Río, además de ofrecer oportunidades de recreación, esparcimiento e intercambio social que atienden las dinámicas de la vida de barrio.

162.1.5 Desde el Subsistema de movilidad.

El modelo de ocupación propuesto garantiza la generación de la vía de servicio paralela a la Autopista Norte sin ocupar ningún carril de este importante corredor de movilidad intermunicipal, acción que es esencial, por una parte, para no afectar la operación de la Autopista en la cual el flujo de vehículos de transporte de carga

y pasajeros es constante y elevado, por otra parte, para garantizar el acceso al área de planificación, toda vez que se reduce la necesidad de ingresar por la Carrera 64 a través de giros izquierdos que generan mayores conflictos vehiculares debido a su bidireccionalidad.

Respecto a la infraestructura peatonal, el modelo de ocupación propuesto concibe corredores peatonales transversales que se vinculan al espacio público de esparcimiento y encuentro propuesto, los cuales adicionalmente propiciarán comunicación con el barrio Tricentenario y la estación del Metro que lleva el mismo nombre, para esto se proyectan 6 pasos peatonales a nivel a lo largo de la carrera 64, los cuales serán debidamente señalizados, tanto horizontal como verticalmente, buscando así que a los flujos peatonales se les garantice condiciones de seguridad al cruzar dicha vía.

La nueva malla vial tiene como fin distribuir de manera más eficiente los flujos vehiculares al interior del polígono, al igual que facilitar el acceso a las Unidades de Actuación Urbanística a través de la vía longitudinal propuesta, de tal forma que se eviten conflictos en vías públicas debido a la nueva demanda vehicular que genere cada una en el escenario de desarrollo del Plan Parcial. Adicionalmente la nueva malla vial también fue dispuesta de tal forma que las zonas verdes aledañas se conecten con el espacio público propuesto, convirtiéndose de esta forma en enlaces del mismo y evitando la fragmentación de estas áreas verdes que no solo posibilitan el tránsito de personas sino también de fauna.”

Artículo 163. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

163.1 Objetivo General. Reconfigurar una porción importante del territorio municipal, actualmente ocupado por actividades industriales, estructurando una normativa que viabilice la mezcla de las actividades actuales con el desarrollo de nuevos usos residenciales y aquellos otros usos complementarios a la vivienda, los cuales son soportados desde una nueva configuración de los sistemas públicos y colectivos, logrando la implementación del modelo de ciudad compacta y densa que crece hacia adentro de manera ordenada y equilibrada.

163.2 Objetivos específicos.

163.2.1 Desde la Estructura Ecológica Principal.

Consolidar y fortalecer la Estructura Ecológica Principal y Complementaria mediante la integración del enlace actual de la Red de Conectividad Ecológica y el retiro de la Quebrada La Velásquez, presente en el área de planificación, a los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro, propuestos por el plan parcial, los cuales se articulan a las nuevas zonas verdes y antejardines incluidos en el nuevo sistema vial propuesto, permitiendo la conectividad ecológica desde el Parque Juanes de la Paz, las Zonas Verdes Recreacionales del barrio Tricentenario hasta el corredor del Río Medellín-Aburrá.

163.2.1.1 Estrategias.

163.2.1.1.1. Acoger y dar valor al enlace estructurante de la Red de Conectividad Ecológica dentro del sistema de Parques y Parques Lineales propuestos desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro para este Plan Parcial.

163.2.1.1.2 Promover la recuperación ambiental y paisajística de los retiros de quebrada presentes en el Área de Planificación de este Plan Parcial.

163.2.1.1.1.3 Constituir zonas verdes y antejardines por medio de los componentes de la sección vial que se consolidan como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.

163.2.1.1.4 Incluir árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como dar continuidad a las áreas verdes de este Plan Parcial.

163.2.2 Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

Generar Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro asociados a los Ejes Viales Estructurantes del Macroproyecto Río Norte, especialmente sobre la Autopista Norte, y a los Espacios Públicos Existentes aledaños al Área de Planificación, como los son el Parque Juanes de la Paz y las Zonas Verdes Recreacionales del barrio Tricentenario, con el fin de generar una articulación con el Proyecto Parques del Río, potenciando la conectividad ecológica y la generación de espacios para la recreación, esparcimiento y ocio que propicien el encuentro ciudadano, tanto de los nuevos habitantes como de la población actual del sector donde se encuentra este Plan Parcial.

163.2.2.1 Estrategias.

163.2.2.1.1. Articular de manera longitudinal y transversal los barrios Oleoducto, Castilla, Girardot, Palermo y Tricentenario, por medio de nuevos ejes de espacio público que generan un sistema de parques y parques lineales que se articulan al Proyecto Parques del Río, a los Espacios Públicos existentes y Equipamientos aledaños al área de planificación de este plan parcial.

163.2.2.1.2. Generar Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro asociados al tramo de la Quebrada La Velásquez presente en el Área de Planificación, con el fin de complementar el sistema de parques lineales propuestos por esta planparcial, potenciando las áreas asociadas al sistema hidrográfico y aportando a la regulación del micro-clima, la infiltración de aguas lluvias, el hábitat de fauna, entre otras.

163.2.2.1.3. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas de los aprovechamientos asignados por este plan parcial, según las condiciones técnicas y normativas establecidas desde el Plan de Ordenamiento Territorial.

163.2.3 Desde el Subsistema de Movilidad.

Concretar a través del modelo de ocupación propuesto la apuesta de inversión de la pirámide de movilidad, que plantea el Plan de Ordenamiento Territorial, generando un territorio equitativo y seguro para todos los actores viales, de forma articulada con los demás componentes que influyen en la planificación del territorio, como son el componente ambiental, social y de mercado, todo esto dentro de un escenario de funcionalidad que brinde eficiencia y eficacia al sistema de movilidad del sector, disminuyendo así los impactos al sistema de ciudad.

163.2.3.1 Estrategias.

163.2.3.1.1. Desarrollar proyectos que le apuesten al urbanismo de proximidad, estableciendo condiciones urbanísticas que permitan satisfacer las necesidades de los futuros residentes sin tener que recurrir a desplazamientos en modos de transporte motorizados, y evitando de esta forma, la dependencia del vehículo particular (automóvil y motocicleta).

163.2.3.1.2. Conformar espacios sociales y ambientalmente amables con el peatón, con el fin de estimular la movilidad humana, buscando así que las vías públicas no sólo cumplan una función peatonal, sino que también se vinculen al espacio público generando áreas de encuentro y apropiación ciudadana.

163.2.3.1.3. Racionalizar la oferta de estacionamientos en respuesta a las nuevas formas de desplazamiento de las personas, la oferta actual/futura de sistemas de transporte público, al igual que el crecimiento y capacidad limitada de la infraestructura vial. Además, teniendo presente que la movilidad en modos convencionales genera externalidades que impactan negativamente la vida de las personas.

163.2.3.1.4. Concebir infraestructura vial y peatonal que garantice desplazamientos cómodos y seguros, reduciendo conflictos entre actores viales, y que responda a la densificación que tendrá el sector con los nuevos desarrollos de vivienda y otros usos.

163.2.3.1.5. Configurar secciones viales que cumplan los criterios ambientales definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, basándose en los principios del urbanismo ecológico de tal forma que se garantice habitabilidad en los primeros niveles; y que las zonas verdes propuestas cumplan funciones de enlace complementario a la Red Ecológica principal.

163.2.3.1.6. Implementar una logística adecuada para el cargue y descargue de mercancías; teniendo en cuenta las nuevas formas de consumo (compras online, domicilios, entre otros) y evitando conflictos entre usos residenciales y comerciales por esta actividad.

163.2.4 Desde el Sistema de Ocupación.

Contribuir a la consolidación del modelo de ciudad compacta, por medio del redesarrollo de los suelos actualmente ocupados con usos industriales, posibilitando en estos la localización de usos múltiples, así como la oferta de nuevo suelo para vivienda, soportado en la conformación de una nueva malla vial y la disposición de nuevos espacios públicos longitudinales y transversales que articulan el área de planificación con su entorno.

163.2.4.1 Estrategias.

163.2.4.1.1. Establecer una nueva mezcla de usos que permita la localización de la mayor intensidad de usos sobre los Ejes Estructurantes presentes en el Área de planificación y garantizando la vivienda sobre el corredor del Río.

163.2.4.1.2. Asignar aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada Unidad de Actuación urbanística.

163.2.4.1.3. Desarrollar tipologías de vivienda que dan respuesta a las necesidades y dinámicas urbanas del sector.

163.2.4.1.4. Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.

163.2.4.1.5. Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas actuales.

Artículo 164. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las cinco (5) unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte-DTS- y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística:

Tabla 74. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA Y ÁREA NETA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA						
UAU	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías Existentes (matemática) (m2)	Área Neta (m2)
UAU_1	34.155,45	0,00	0,00	0,00	5.724,13	28.431,32
UAU_2	10.622,94	0,00	0,00	0,00	1.608,33	9.014,61
UAU_3	9.244,22	0,00	0,00	0,00	430,70	8.813,52
UAU_4	9.724,36	0,00	931,89	446,15	1.468,94	6.877,37
UAU_5	8.614,02	0,00	560,90	679,82	410,25	6.963,04
ARO_1	3.794,16	0,00	0,00	0,00	470,18	3.323,98
TOTAL	76.155,15	0,00	1.492,79	1.125,97	10.112,53	63.423,85

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 165. Identificación de Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, el presente plan parcial cuenta con una (1) área receptora de obligaciones urbanísticas, la cual se describe a continuación:

Tabla 75. Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas

A.R	CBML
AR 1	05100130002

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 166. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan

parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 76. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área Neta (m2)	Total, edificabilidad en otros usos (m2)	Edificabilidad residencial (m2)	Total, edificabilidad (m2)	% Edificabilidad residencial	% Edificabilidad otros usos
UAU_1	28.431,32	38.449,12	32.446,10	70.895,22	46%	54%
UAU_2	9.014,61	17.723,10	0,00	17.723,10	0%	100%
UAU_3	8.813,52	2.079,98	24.508,40	26.588,38	92%	8%
UAU_4	6.877,37	17.281,56	0,00	17.281,56	0%	100%
UAU_5	6.963,04	2.094,57	30.418,22	32.512,79	94%	6%
ARO_1	3.323,98	0,00	0,00	0,00	0%	0%
TOTAL	63.423,85	77.628,33	87.372,72	165.001,05	53%	47%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 167. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas asignadas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 77. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

Unidad de Actuación Urbanística	Vías		Espacio público		
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación de andenes (m2)	Cesión y Adecuación - cumplimiento en sitio por modelo (m2)	Adecuación de espacio público existente (m2)	A compensar en dinero (m2)
UAU_1	6.219,99	710,48	11.308,89	0,00	654,62
UAU_2	2.428,91	111,69	2.406,02	0,00	695,03
UAU_3	2.215,89	143,52	2.175,80	0,00	684,16
UAU_4	2.094,38	148,45	683,37	0,00	2.891,88
UAU_5	1.032,73	185,91	1.557,53	121,80	802,40
ARO_1	155,15	92,34	3.168,84	0,00	0,00
TOTAL	14.147,04	1.392,40	21.300,45	121,80	5.728,10

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 168. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 77. Exigencia de generación de VIS/VIP por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Unidades de vivienda VIP	Unidades de vivienda VIS	Unidades de vivienda No VIS	Total, unidades de vivienda
UAU_1	78	93	389	560
UAU_2	0	0	0	0
UAU_3	59	70	294	423
UAU_4	0	0	0	0
UAU_5	73	87	365	525
ARO_1	0	0	0	0
TOTAL	210	250	1.048	1.508

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 169. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 78. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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)
UAU_1	14.064,02	0,67	9.477,93
UAU_2	0,00	0,67	0,00
UAU_3	10.623,36	0,67	7.159,22
UAU_4	0,00	0,67	0,00
UAU_5	13.185,02	0,67	8.885,56
TOTAL	37.872,41		25.522,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 79. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos al uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a vivienda (m2)
UAU_1	5.759,28	1,00	5.759,28
UAU_2	2.654,73	1,00	2.654,73
UAU_3	311,56	1,00	311,56
UAU_4	2.588,60	1,00	2.588,60
UAU_5	313,74	1,00	313,74
TOTAL	11.627,91		11.627,91

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 9.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z2_R_46, PLAZA DE FERIAS

Artículo 170. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 475.686,08m² y un área neta de 347.547,50m², la cual está conformada por 106 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 171. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 06. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

171.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

171.1.1 Desde lo Público. Se configuran cuatro (4) nuevas vías que retoman el trazado interno que existía en la Plaza de Ferias; en correspondencia con la UAU

5, se prolonga la Carrera 64 D para articular este polígono con el modelo de ocupación propuesto por el plan parcial Z2_R_48 Carabineros.

Se configura un sistema de espacio público general, asociado a la estructura ecológica principal, disponiendo un nuevo espacio público sobre la Quebrada Tinajas, Quebrada La Feria y Caño Héctor Abad Gómez, que se define de la siguiente manera:

171.1.1.1 AME-DR 1 Asociada a la EEP.

Se dispone de un parque lineal asociado al proyecto vial de la Carrera 64 C, Autopista Norte, que corresponden a la obligación en sitio de la UAU 2. Estos parques corresponden al sistema de espacios públicos proyectado del POT.

El parque que corresponde a la UAU 3 y que está asociado a un AME clasificado en la categoría de estación de servicio, sirve como aislamiento entre este uso y los nuevos propuestos.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes de las calles 103 EE a la 111 B, entre las Carreras 63B y 64C.

Se busca la articulación con la línea del Metrocable Picacho, la cual inicia en el costado occidental de la Estación del Metro Acevedo.

171.1.2 Desde lo Privado. Se identifican diez (10) Áreas de Manejo Especial, de las cuales, nueve (9) corresponden a equipamientos y una (1) se encuentra en la categoría de estación de servicio.

Las UAU se delimitan en función de la nueva estructura urbana propuesta, aunque el modelo de ocupación respeta las edificaciones existentes permitiendo su desmonte progresivo.

En total, son cinco (5) UAU donde no es posible el uso de vivienda, dado a que a este polígono no le fue asignada densidad. El 100% de la edificabilidad está destinada a usos diferentes a la vivienda.

El modelo incluye los proyectos de la ciudadela universitaria del norte y el centro de espectáculos.

Artículo 172. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

172.1 Objetivo General. Participar en los procesos de renovación y en la consolidación de las centralidades de ciudad, configurando la centralidad del norte que contenga una importante oferta de equipamientos, y servicios de carácter de ciudad.

Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir la optimización del suelo y la consolidación de equipamientos de ciudad.

172.2 Objetivos específicos.

172.2.1 Social. Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir la optimización del suelo, para la consolidación de equipamientos de la ciudad.

172.2.1.1 Estrategias.

172.2.1.1.1 Configurar como proyectos claves para el Macroproyecto importantes equipamientos al interior del plan parcial.

172.2.1.1.2. Definir aprovechamientos y obligaciones en usos diferentes a la vivienda.

172.2.2 Económico. Habilitar los suelos de renovación con características de actividades productivas, con miras a dinamizar el desarrollo, a través de la reutilización del suelo propendiendo, que permita mayores rentabilidades económicas para los propietarios del suelo.

172.2.2.1 Estrategias.

172.2.2.1.1. Permitir el desarrollo por etapas de las UAU que permitan la permanencia de las actividades económicas actuales.

172.2.2.1.2. Permitir la localización de usos altamente rentables.

172.2.2.1.3. Contribuir a la consolidación de un modelo de ciudad compacta, a través de la consolidación del sistema de centralidades, conformado por una importante oferta de equipamiento y espacio público.

172.2.2.1.4. Configurar un sistema de espacio en relación a los equipamientos propuestos.

172.2.2.1.5. Configurar un sistema de equipamientos que mitigue los impactos generados por las actividades productivas vigentes.

172.2.3 Ambiental. Generar nuevas espacialidades públicas que se articulen con los elementos constitutivos del componente natural y artificial del espacio público del área de planificación, mejoren las condiciones ambientales del polígono y contribuyan a mitigar los impactos generados por las actividades productivas.

172.2.3.1 Estrategias.

172.2.3.1.1. Realizar acciones para la mitigación de los impactos generados por las actividades productivas.

172.2.3.1.2. Definir de un sistema de espacio público como parte de la estructura ecológica complementaria, en relación al sistema hidrográfico.

Artículo 173. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las cinco (5) unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente

cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística:

Tabla 80. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	74.129.00	36.346.61	781.09	2.019.42	42.173,69
2	152.253.27	0.00	0.00	5.991.81	139.068,15
3	25.537.82	6.937.25	1.164.54	6.534.13	10.901,80
4	66.642.28	11.998.71	0.00	12.041.89	42.601,70
5	38.978.04	0.00	2.985.04	2.985.04	35.009,30
AME DR 1	118.145.68	24.500.20	15.783.83	15.783.83	77.792,85
TOTAL	475.686.08	79.782.77	45.356.12	45.356.12	347.547,49

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 174. Identificación de las Áreas de Manejo Especial-AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del Plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 81. Áreas de Manejo Especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO AME	CBML
1	4	Equipamiento	05020010001
2	4	Equipamiento	05020020001
3	4	Equipamiento	05020030001
4	AME DR_1	Equipamiento	05060040001
5	3	Estación de Servicio	05090470009
6	1	Equipamiento	05060010008
7	1	Equipamiento	05060010007
8	1	Equipamiento	05060010002
9	1	Equipamiento	05060010001
10	1	Equipamiento	05060010001

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 175. Área de Manejo Especial con Desarrollo Restringido -AME-DR. De conformidad con lo establecido en el presente decreto, el presente plan parcial cuenta con una (1) AME con Desarrollo Restringido, la cual se describe a continuación:

Tabla 82. Áreas de Manejo Especial con Desarrollo Restringido del Plan Parcial

NUMERO_AME	NOMBRE	TIPO AME	CBML
1	Plaza de Ferias	Asociada a la EPP	05060040001 05060010001 05060010005 05069990001 05069990002

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 176. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan

Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 83. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	42.173,69	2,91	122.903,95	0%	100%	0,00	122.903,95
2	139.068,15	4,46	620.802,85	0%	100%	0,00	620.802,85
3	10.901,80	5,66	61.675,99	0%	100%	0,00	61.675,99
4	42.601,70	3,63	154.589,95	0%	100%	0,00	154.589,95
5	35.009,30	2,36	82.687,96	0%	100%	0,00	82.687,96
AME DR 1	77.792,85	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
Total	347.547,49		1.042.660,71			0,00	1.042.660,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 177. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas asignadas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 84. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU					
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	6.529,80	0,00	7.639,00	0,00	-5.213,68
2	18.056,00	0,00	47.151,07	0,00	-5.458,04
3	383,76	0,00	5.008,50	0,00	2.072,56
4	1.799,00	0,00	3.510,21	0,00	14.504,07
5	3.382,30	0,00	5.811,27	0,00	-2.038,72
TOTAL	30.150,86	0,00	69.120,05	0,00	3.866,20

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 178. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 85. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	0,00	7,00
2	0,00	7,00
3	0,00	7,00
4	0,00	7,00
5	0,00	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 86. Obligación mínima para determinar cargas variables

OBLIGACIÓN MÍNIMA DE 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	7.639,00	0,00	7.639,00
2	47.151,07	0,00	47.151,07
3	5.008,50	0,00	5.008,50
4	3.510,21	5.496,93	9.007,14
5	5.811,27	0,00	5.811,27
TOTAL	69.120,05	5.496,93	74.616,98

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 10.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z2_R_48, ESCUELA DE CARABINEROS CARLOS HOLGUÍN

Artículo 179. Área de planificación del Plan Parcial. El área de planificación posee un área bruta de 132.240,08 m² y un área neta de 120.236,26 m², la cual está conformada por 2 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

Parágrafo. Además de los documentos legales establecidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015, para el ajuste del Plan Parcial Carabineros, se tendrán como anexos asociados al mismo, los siguientes: i) Estudio de amenaza de detalle; ii) Documento de Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado radicado EPM 20220130007541 del 18 de enero de 2022 y; iii) estudio de movilidad.

Artículo 180. Modelo de ocupación – Planteamiento urbanístico del Plan Parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 06. Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

En el presente modelo de ocupación, se precisa la nueva estructura urbana que se proyecta para el desarrollo ordenado y eficiente del área de planificación llamada Escuela de Carabineros Carlos Holguín, la cual, tiene como elementos ordenadores espaciales, el sistema público y colectivo natural y construido, que, contempla las corrientes de agua con sus respectivos retiros que atraviesan el polígono, la red vial, las redes de servicios públicos, los equipamientos básicos sociales y los espacios públicos para el esparcimiento, encuentro y equipamiento, que serán el soporte para la localización de nuevas unidades de vivienda y otros usos complementarios y compatibles con el uso residencial.

180.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

180.1.1 Desde lo Público. El modelo de ocupación territorial está conformado por dos grandes componentes o sistemas que dan forma a la nueva estructura urbana del plan, estos sistemas están configurados a partir de la infraestructura vial y los sistemas naturales.

Estos dos componentes condicionan la nueva estructura urbana que permitirá integrar el polígono a la estructura urbana existente y materializan las siguientes premisas urbanísticas identificadas en la etapa de diagnóstico del presente plan:

180.1.1.1 La configuración de un espacio público que se conecte con el proyecto Parques del Río Medellín.

180.1.1.2. La conformación de un espacio público verde lineal, paralelo a la Autopista Norte, que contribuya a la integración de los elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal que atraviesan el polígono.

180.1.1.3. Integrar el puente peatonal existente sobre la Autopista Norte próximo al polígono, mejorando y generando las franjas de circulación peatonal en el polígono y áreas adyacentes, que garanticen la movilidad y conectividad entre barrios, localizados a ambos costados de la Autopista.

180.1.1.4. Generar circuitos de movilidad peatonal para la conectividad efectiva con la estación del Metro Acevedo y el metrocable el Picacho.

180.1.1.5. Responder a los nuevos proyectos a desarrollarse en el polígono de Plaza de Ferias, con la configuración de un espacio público integrador de las dinámicas que allí se desarrollarán.

180.1.1.6. La prolongación de la Carrera 64B y la ampliación y prolongación de la Calle 111B, se constituyen en el sistema vial principal para la integración del polígono a las dinámicas de movilidad.

180.1.2 Desde lo privado. Para el desarrollo del polígono se prevé la localización de 3.965 nuevas unidades de vivienda y en función de ello, se disponen los usos complementarios de bajo impacto, donde siempre se privilegia la vivienda, con el enfoque especial de construcción de vivienda social.

La nueva estructura urbana, desde el sistema público, prevé grandes manzanas que permiten los procesos de urbanizaciones con destino al desarrollo de edificaciones de uso mixto, con intensidades de uso predominante residencial, en concordancia con los porcentajes establecidos en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014; con el fin de configurar un zócalo urbano con actividades diversas que pueden ser dispuestas dando frente a las vías públicas y/o conformando agregados comerciales.

Para el desarrollo de estas grandes manzanas, que presentan una edificabilidad total de 244.784,87 m² y promover su gestión, se delimitan 7 proyectos de Unidades de Actuación Urbanística, acordes con sus límites prediales, con la finalidad de dar autonomía a sus propietarios en el licenciamiento urbanístico.

Artículo 181. Objetivos. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

181.1 Objetivo General: Integrar el desarrollo del polígono a la ciudad, dando prioridad a la localización del uso residencial y usos complementarios a la

vivienda, soportados por un sistema de espacio público de calidad para la zona integrado con los barrios colindantes, aportando a la consolidación la apuesta territorial dispuesta en Acuerdo Municipal 48 de 2014, en cuanto a una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro.

181.2 Objetivos específicos.

181.2.1 Objetivo Específico 1. Habilitar suelos para la construcción de proyectos de vivienda social, que atiendan las demandas de vivienda, y sean flexibles para adaptarse a las dinámicas del mercado, con una gran oferta de vivienda para la zona.

181.2.1.1 Estrategia 1A. Generar la infraestructura necesaria para crear la capacidad de soporte del polígono en función de la nueva dinámica de usos a instalarse en él.

181.2.1.2 Estrategia 1B. Flexibilizar la oferta de vivienda, de acuerdo con los productos inmobiliarios con potencial para ofertarse en la zona, según las condiciones jurídicas de los predios que conforman el área de planificación.

181.2.1.3 Estrategia 1C. Incorporar las múltiples alternativas de vivienda, en lo referido a la vivienda social, de acuerdo con las disposiciones normativas aplicables en suelos de renovación urbana.

181.2.1.4 Estrategia 1D. Ajustar la norma volumétrica Especifica y el perfil urbano en general, para dar lugar a mayores alternativas de implantación de los productos inmobiliarios.

181.2.1.5 Estrategia 1E. Desarrollar factores de convertibilidad de cara a una mayor holgura en el margen de maniobra del desarrollo de viviendas en términos de áreas, de acuerdo con las dinámicas del mercado.

181.2.1.6 Estrategia 1F. Incorporar agregados comerciales para la localización de usos complementarios a la vivienda, que garanticen una oferta comercial barrial diversa para las nuevas viviendas y funcionen como zócalo urbano.

181.2.2 Objetivo Específico 2. Integrar el polígono a la ciudad, mediante la generación de una nueva estructura pública urbana, que propenda por la permeabilidad y la creación de nuevos espacios públicos que lo articulen con las estructuras públicas urbanas consolidadas de la zona, y que estén en armonía con los sistemas naturales.

181.2.2.1 Estrategia 2A. Generar una nueva estructura urbana con nuevas vías y redes camineras asociadas al sistema de espacio público, que permitan la permeabilidad y accesibilidad en esta gran manzana.

181.2.2.2 Estrategia 2B. Generar un espacio público lineal asociado a la Quebrada La Culebra, y que actúe como principal integrador entre las dinámicas barriales y de la ciudad, por su condición de conector con el macroproyecto MedRio Norte.

181.2.2.3 Estrategia 2C. Generar una vía, que será la carrera 64BB, para conectar el polígono con las dinámicas del barrio Las Brisas, adyacente a este, y del polígono llamado "Plaza de Ferias", colindante y localizado al costado oriental de la Autopista Norte, aportando así, a la complementación y conformación de la estructura urbana del sector.

181.2.3 Objetivo Específico 3. Valorar los elementos naturales, y articularlos con los sistemas de al espacio público, existentes y propuestos.

181.2.3.1 Estrategia 3A. Generar parques lineales que complementen la estructura ecológica principal sobre las Quebradas La Culebra y la Quebrada La Feria.

181.2.3.2 Estrategia 3B. Consolidar un espacio público como ecoparque de quebrada, que priorice la conservación y restitución de los elementos naturales.

181.2.3.3 Estrategia 3C. Delimitar los suelos que garanticen la protección de las áreas asociadas a los retiros de quebrada.

181.2.3.4 Estrategia 3D. Configurar un parque lineal al costado occidental de la Autopista Norte que conecte los elementos de la estructura Ecológica Principal existentes dentro del polígono, como son los Ecoparques de Quebradas La Culebra y La Feria).

181.2.4 Objetivo Específico 4. Garantizar la transformación paulatina de los equipamientos existentes hacia las nuevas dinámicas previstas por el POT, como política de protección a moradores.

181.2.4.1 Estrategia 4A. Delimitar las Unidades de Actuación Urbanística de acuerdo con los propietarios de los predios, en especial, con relación a las áreas donde se localizan las instalaciones de la Policía Nacional.

181.2.4.2 Estrategia 4B. Establecer alternativas de desarrollo posterior con las normativas que correspondan, tanto para la permanencia, como para el desarrollo de los predios hoy ocupados por las instalaciones de la Policía Nacional.

181.2.4.3 Estrategia 4C. Implementar los instrumentos de financiación y gestión del POT que posibiliten el desarrollo del plan parcial, y la transición de usos actuales a los usos futuros, cuando a ello, haya lugar.

Artículo 182. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. Cada una de las siete (7) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 87. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

PROPIETARIO	CBML/M.I.	UAU	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA	% DE PARTICIPACIÓN
Empresa de Desarrollo Urbano - EDU	5020040003/ 01N-75611	1	8.685,96	8.685,96	7%
		2	22.539,60	21.979,34	18%
		3	15.697,83	14.050,94	12%
		4	30.668,82	28.352,38	24%
Policía	5020040005/ 01N-5188161	5	34.123,73	28.493,87	24%

PROPIETARIO	CBML/M.I.	UAU	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA	% DE PARTICIPACIÓN
Nacional	5020040004/ 01N-5188162	6	7.818,97	7.602,97	6%
		7	12.705,17	11.003,83	9%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. Las Unidades de actuación urbanística condicionadas 5, 6 y 7 presentan un desarrollo restringido, a la existencia de una condición resolutoria vigente sobre los predios generada por el Distrito de Medellín en su condición de tradente del inmueble, donde se establece que: *“El titular se obliga a cumplir con la destinación contemplada en el artículo 5 de la Escritura de Cesión 3231 del 24 septiembre del 2009 Notaria 2 de Medellín de este instrumento público y si no se revertirá el derecho de dominio al municipio de Medellín, es decir ser utilizados para el funcionamiento de una escuela de policía y mantener en el predio una instalación policial que contribuya a la seguridad circunvecina”.*

Parágrafo 2. El licenciamiento urbanístico de las UAU 5, 6 y 7, para desarrollar actividades diferentes a las establecidas en la Escritura Pública 3231 del 24 septiembre del 2009, Notaría 2 de Medellín, requerirá de acuerdos contractuales entre la Policía Nacional y el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, con la finalidad de levantar o modificar la condición resolutoria imperante en los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 01N-5188161 y 01N-5188161, con la claridad que si dichos actos constituyen actos de disposición del derecho de dominio, requerirá autorización previa del Concejo Distrital de Medellín.

Parágrafo 3. En consideración a la condición resolutoria existente sobre el predio recibido por la EDU y sobre el cual se estructuran las UAU 1, 2, 3, y 4 del plan parcial, sólo podrán ser desarrolladas urbanística y constructivamente con proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Artículo 183. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 88. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad total (m2)	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en uso residencial %	Edificabilidad uso diferente a la vivienda (comercio en 1° piso) (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda %
1	8.685,96	18.976,27	18.580,56	98	426,26	2
2	21.979,34	49.237,98	47.775,68	97	1.540,86	3
3	14.050,94	49.703,47	49.040,97	99	743,15	1
4	28.352,38	67.455,24	66.295,46	98	1.268,79	2
5	28.493,87	24.803,92	11.779,71	48	12.670,7	52
6	7.602,97	14.142,84	13.601,52	96	563,68	4
7	11.003,83	20.465,15	19.685,57	96	811,95	4

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. Para suplir la necesidad de la construcción de otros usos en el plan parcial, se posibilita la conformación de agregados comerciales que se asumirán como plataformas, permitiendo en las Unidades de Actuación Urbanística, la

mezcla del uso residencial con actividades económicas de uso cotidiano, donde el ciudadano accede en función de la proximidad de su residencia, sin ir en detrimento del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos dispuesto en el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de la edificabilidad en cada UAU, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

183.1. Cuando se trate de edificaciones de uso mixto, se podrá generar zócalo urbano con actividades comerciales y de servicios en primer piso; y el resto de la edificación, se destinará al uso residencial.

183.2. Si la volumetría de las edificaciones se plantea con plataforma y torre, en plataforma, se tendrá un índice de ocupación entre el 25% y el 80% del área neta del lote donde se ubicarán los otros usos asignados y, en la torre, un índice de ocupación del 60% del área neta del lote destinadas al uso residencial.

183.3. Las edificaciones destinadas solo al uso residencial, podrán ocupar el 60% del área neta y disponer los otros usos en agregados comerciales, los cuales solo podrán ocupar un 20% del área neta.

183.4. En el caso de las urbanizaciones que proyecten edificaciones destinadas al uso residencial y agregados comerciales, los parqueaderos podrán desarrollarse en estos últimos.

183.5. Se podrán generar salones comunales, espacios de entretenimiento y similares, para los residentes en todas las edificaciones de cada urbanización.

Parágrafo 3. Solo en las Unidades de Actuación Urbanística 5, 6 y 7, se podrá ofertar la vivienda NO VIS, siempre y cuando, se garantice el cumplimiento de la exigencia establecida en la tabla de Obligación de VIS y VIP de la presente sección.

Parágrafo 4. Se establecen dos (2) categorías para la vivienda de Interés Social (VIS y VIS RU) y dos (2) para la vivienda de interés Prioritario (VIP y VIP RU) como estrategia para la promoción de vivienda social para la totalidad del polígono del plan parcial.

Parágrafo 5. Una vez se traslade el equipamiento de la Policía, y se cuente con la aprobación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para el levantamiento o la modificación de la condición resolutoria del predio, los aprovechamientos aplicables a la UAU 5, serán los asignados a la UAU que se encuentran en la tabla de aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística.

Los anteriores aprovechamientos podrán ser complementados con los aprovechamientos adicionales que se desarrollan de manera exclusiva para la UAU 5, en el artículo 188 del presente decreto.

Artículo 184. Cargas por unidad de actuación urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística, se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 89. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística-Vías

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU				
UAU	VÍAS			
	Áreas de cesión pública para vías nuevas. Suelo (m²)	Áreas de cesión pública. Adecuación (m²)	Área de adecuación de vías existentes (m²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m²)
1	2.638,77	2.638,77	-	-
2	4.855,15	4.855,15	558,67	1,60
3	4.701,02	4.701,02	1.464,24	182,66
4	9.135,91	9.135,91	2.218,23	98,22
5	4.083,63	4.083,63	2.109,36	1.108,18
6	2.885,84	2.861,78	142,58	73,41
7	1.283,57	2.861,78	809,42	891,91
TOTAL	29.583,88	29.559,82	7.302,51	2.355,97

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 90. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística-Espacio Público

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU			
UAU	ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo (m²)	Áreas de adecuación pública para nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Adecuación (m²)	Área de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2378,55	2378,55	10427,23
2	4342,38	4342,38	8735,82
3	3301,31	3301,31	9652,62
4	8896,36	8896,36	3694,81
5	6894,79	6894,79	00
6	14,07	00	2208,75
7	2099,07	2.099,07	3305,17
TOTAL	28.826,53	28812,46	29.024,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. Al exterior del plan parcial, las UAU asumen las siguientes cargas urbanísticas externas, las cuales deberán ser consignadas en las correspondientes licencias de urbanización, como obligaciones urbanísticas.

Tabla 91. Cargas externas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU			
UAU	CARGA EXTERNA AL PLAN PARCIAL		
	Áreas de adecuación de vías existentes (m²)	Áreas de adecuación de andenes existentes (m²)	Área de adecuación de vía nueva (m²)
1	51,21	328,36	87,96
2	133,77	857,67	229,75
3	133,38	855,16	229,08
4	181,54	1163,99	311,80
5	0	0	0
6	0	0	0
7	363,37	562,35	0
TOTAL	863,27	3767,53	858,59

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 92. Otras cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU					
UAU	CARGA EN OTRAS UAU				
	Áreas de cesión y adecuación de vías nuevas UAU 5 (m²)	Áreas de cesión y adecuación de espacio público nuevo UAU 5 (m²)	Área de adecuación de vías existentes UAU 5 (m²)	Áreas de adecuación de vías nuevas UAU 6 (m²)	Áreas de adecuación de espacio público nuevo UAU 6 (m²)
1	159,60	20,29	247,13	2,46	1,44
2	416,88	53	645,50	6,44	3,76
3	415,66	52,84	643,62	6,42	3,75
4	565,77	71,92	876,05	8,74	5,11
5	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-
TOTAL	1557,92	198,05	2412,30	24,06	14,07

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 2. En consideración a la existencia de la condición resolutoria de los predios de la Policía Nacional y mientras estos mantengan el uso actual y permitido por dicha condición, en caso de requerirse las áreas para cesiones viales y espacios públicos de esparcimiento y encuentro el operador urbano podrá implementar las alternativas que se citan en el documento técnico de soporte a saber:

184.1. Afectación por obra pública en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989;

184.2. Construcción de la vía y cesión del suelo por parte de la Policía Nacional. y;

184.3. Transferencia de la faja de terreno a título gratuito a favor del Distrito de Medellín.

Artículo 185. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 93. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total de viviendas (Unidad)
1	61,04	2747,2	52,77	3166,67	211,08	12666,68	324,89
2	156,96	7063,81	135,68	8142,37	542,73	32569,49	835,38
3	161,12	7250,89	139,28	8358,02	557,11	33432,06	857,51
4	217,81	9802,03	188,28	11298,69	753,12	45194,74	1159,21
5	38,70	1741,67	33,45	2007,61	133,82	8030,43	205,97
6	44,69	2011,04	38,63	2318,10	154,51	9272,39	237,83
7	64,68	2910,58	55,91	3355,00	223,63	13419,99	344,21
Total	745,00	33.527,22	644,00	38.646,46	2.576,00	154.585,78	3.965,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 186. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. En el momento de expedición de la licencia, se definirá esta carga con base en los metros cuadrados efectivamente licenciados, y será función del operador urbano, definir la forma de cumplimiento.

Artículo 187. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos.

Tabla 94. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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	5.266,62	0,69	3.657,37
2	13.230,53	0,69	9.187,87
3	14.167,90	0,69	9.838,82
4	18.967,78	0,69	13.172,07
5	0,00	0,00	0,00
6	3.679,17	0,69	2.554,98
7	5.327,59	0,69	3.699,72

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. Cuando el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad presentado en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente, aplicando el factor de convertibilidad anterior.

Parágrafo 2. Las cargas asignadas a la UAU corresponderán, en todos los casos, a las asignadas en los apartados precedentes sobre el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios; en ningún caso podrán modificarse.

Artículo 188. Aprovechamientos adicionales por Unidad de Actuación Urbanística. El cálculo para la asignación de aprovechamientos adicionales por venta de derechos en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se establece de manera diferencial para la UAU 5, de la totalidad de la densidad y la edificabilidad adicionales asignada al polígono, se le asigna el 100% y el 50%, respectivamente. Esto, teniendo en cuenta que, dada la temporalidad de desarrollo y la consolidación de usos actuales, se le otorgó un aprovechamiento menor al de las demás Unidades de Actuación Urbanística.

El 50% de la edificabilidad adicional restante, se repartirá entre las demás Unidades de Actuación Urbanística verificando que la edificabilidad y la densidad adicional establecida para las Unidades de Actuación Urbanística, no supere el aprovechamiento adicional establecido en el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014, al momento del otorgamiento de la licencia de urbanización,

Los aprovechamientos adicionales vendibles para cada una de las UAU, en correspondencia con las Áreas Receptoras de Ventas de derechos de construcción establecidas en el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014, son:

Tabla 95. Aprovechamientos adicionales vendibles del Plan Parcial

UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)	Edificabilidad base (m2)	Edificabilidad adicional (m2)
1	2,18	0,85	3,04	0,00	18.976,27	7.400,69
2	2,24	0,85	3,09	0,00	49.237,98	18.727,01
3	3,54	0,85	4,39	0,00	49.703,47	11.971,79
4	2,38	0,85	3,23	0,00	67.455,24	24.157,03
5	0,87	2,74	3,61	253,04	24.803,92	78.110,05
6	1,86	0,85	2,71	0,00	14.142,84	6.477,95
7	1,86	0,85	2,71	0,00	20.465,15	9.375,58

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 11.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA POLÍGONO Z2_R_49, LA CANDELARIA

Artículo 189. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 56.124,17 m² y un área neta de 23.488,00 m², la cual está conformada por 858 propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *mapa 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias*, de diagnóstico, de este plan parcial.

Artículo 190. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *mapa 06. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

190.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

190.1.1 Desde lo Público. Este polígono plantea un modelo de ocupación que reconoce la estructura urbana existente, apuntándole a la integración de predios para conformar las UAU y a reconfigurar el espacio público. Para esto, se mejoran las condiciones de la Calle 85 A, dándole continuidad hacia la Carrera 71A.

Todo el espacio público que se dispone corresponde a espacio público general y todo se entrega como obligación de cada una de las UAU. Consisten en un parque lineal asociado a la Calle 85 A y en un sistema de parques transversales que unen la Calle 84, pasando por la Calle 85 A hacia la Quebrada La Quintana.

Se busca el mejoramiento y adecuación de andenes sobre las Calles 84 a la 88, entre las Carreras 65 y 72.

190.1.2 Desde lo Privado. Se identifican cuatro (4) AME, de las cuales, dos (2) están en la categoría de equipamientos y dos (2), corresponden a la categoría de edificaciones consolidadas, correspondientes a las Torres del Edificio La Quintana.

Las UAU son seis (6) y se delimitan en función de la reconfiguración del espacio público. Las UAU 1, 2, 3, 4 y 6 tienen un porcentaje entre el 92% y 98% de la edificabilidad de la unidad después de reparto destinado a vivienda. La UAU 5 tiene el 100% de la edificabilidad destinada a usos diferentes a la vivienda.

Artículo 191. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

191.1 Objetivo Generales.

191.1.1 Conformar un sistema de espacio público en relación a la quebrada, generando condiciones normativas que permitan la integración de predios para optimizar la ocupación del suelo.

191.1.2. Identificar las condiciones de las viviendas actuales, y promover los procesos de reajuste de terrenos que permitan ofertar nuevo suelo para vivienda.

191.2 Estrategias.

191.2.1. Realizar de programas sociales como “pilar” de ONU- Hábitat con el fin de integrar a la comunidad en los procesos de renovación, así como el estableciendo de desarrollos progresivos por etapas.

191.2.2. Establecer estrategias de financiación que permitan el acceso a sistemas de crédito para la vivienda y de usos diferentes a la vivienda.

191.2.3. Implementar acciones para la gestión institucional que aporte a la concreción del plan parcial.

191.2.4. Articular el Sistema Público y Colectivo con el Sistema de Ocupación; potenciando el sistema hidrográfico para interrelacionar y vincular los diferentes equipamientos de polígono, especialmente a través de la quebrada La Quintana con el parque biblioteca

191.2.5. Disponer de un sistema de espacio público en relación a la Quebrada.

191.2.6. Establecer condiciones ambientales para la configuración de las secciones públicas de estas vías.

Artículo 192. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las seis (6) Unidades de Actuación Urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente sección y obtengan la disponibilidad de servicios públicos en los términos señalados en la normativa nacional y cumpliendo los requerimientos de la empresa prestadora.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 96. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

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	7.261.40	0.00	0.00	800.22	6.461,18
2	14.103.54	0.00	4.203.53	5.034.25	4.865,40
3	13.233.67	0.00	1.721.62	5.319.07	6.192,98
4	4.571.48	0.00	0.00	1.599.01	2.972,49
5	9.473.51	1.698.01	3.481.04	3.072.96	1.221,50
6	7.480.56	371.48	1.458.43	3.728.85	1.921,80
TOTAL	56.124.16	2.069.49	10.864.62	19.701.71	23.635,35

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 193. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del presente decreto y con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial, se identifican a continuación, las correspondientes AME del plan parcial que, por sus condiciones especiales, no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente decreto:

Tabla 97. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	TIPO_AME	CBML
1	6	Equipamiento	05140020001
2	5	Edificación Consolidada	05140020001
3	5	Edificación Consolidada	07090250028
4	5	Edificación Consolidada	07090250027

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 194. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 98. Beneficios asignados a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	6.461,18	3,52	22.754,89	95%	5%	21.559,58	1.195,31
2	4.865,40	3,86	18.776,09	98%	2%	18.467,68	308,41
3	6.192,98	3,21	19.851,67	97%	3%	19.302,20	549,47
4	2.972,49	3,17	9.434,68	95%	5%	8.921,73	512,96
5	1.221,50	1,27	1.545,87	73%	27%	1.126,67	419,20
6	1.921,80	7,29	14.010,51	96%	4%	13.472,60	537,90
TOTAL	23.635,35		86.373,71			82.850,47	3.523,25

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 195. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 99. Cargas asignadas a las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	VIAS		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	0,00	0,00	2.140,00	0,00	2.554,93
2	0,00	0,00	1.906,00	723,00	1.710,59
3	65,00	0,00	1.845,00	743,00	1.922,34
4	0,00	0,00	1.015,00	0,00	914,56
5	0,00	0,00	68,00	0,00	323,56
6	0,00	0,00	290,00	0,00	2.727,63
TOTAL	65,00	0,00	7.264,00	1.466,00	10.153,61

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 196. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 100. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

UAU	Vivienda NO VIS (Unidad)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)	Total de viviendas (Unidad)
1	209	16.096,29	312
2	179	13.787,90	267
3	187	14.410,94	279
4	86	6.660,92	129
5	11	841,17	16
6	131	10.058,59	195
TOTAL	803	61.855,82	1.199

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 197. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 83 del presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 101. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,13	7,00
2	3,76	7,00
3	3,73	7,00
4	4,10	7,00
5	6,20	7,00
6	4,27	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 102. Obligación mínima para determinar cargas variables

OBLIGACIÓN MÍNIMA 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	2.140,00	207,47	2.347,47
2	1.906,00	0,00	1.906,00
3	1.845,00	38,67	1.883,67
4	1.015,00	0,00	1.015,00
5	68,00	127,78	195,78
6	290,00	1.218,81	1.508,81
TOTAL	7.264,00	1.592,73	8.856,73

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 198. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a residencial.

Tabla 103. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

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	14.733,11	0,93	13.728,58
2	12.834,86	0,93	11.959,75
3	13.346,70	0,93	12.436,70
4	6.091,32	0,93	5.676,00
5	662,91	0,93	617,71
6	9.269,45	0,93	8.637,44

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

TÍTULO III

GESTIÓN DEL MACROPROYECTO

Artículo 199. Sistema de gestión para la equidad territorial en el Macroproyecto. En concordancia con lo establecido por el artículo 442 del Acuerdo 48 de 2014, el sistema de gestión general del Macroproyecto Río Norte, es responsable de establecer los mecanismos para producir las transformaciones territoriales, siendo los procesos de gestión, aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado, articulando de manera activa la sociedad y las instituciones.

En el marco del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, se establecen los instrumentos de planificación complementaria y enmarcados en ellos, el desarrollo y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, así como los instrumentos de financiación y mecanismos para la coordinación y de Gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión Interinstitucional.

CAPÍTULO 1.

GESTIÓN DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Sección 1

Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Áreas de Manejo Especial

Artículo 200. Desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. Los planes parciales al interior del Macroproyecto Río Norte, 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. El operador urbano podrá priorizar la ejecución de las unidades de actuación urbanística, en función de la concreción de los modelos de ocupación definidos para el macroproyecto y los modelos de ocupación de los planes parciales.

Artículo 201. Procedimiento para la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo de lo establecido en los artículos del 41 al 44 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, en cualquier momento, la administración distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrá adelantar el proceso de delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística -UAU-, en el evento en que no sea posible tramitarse la solicitud de una única licencia de urbanización por parte de los propietarios del 100% del suelo, como una Unidad de Gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

En este caso, en la solicitud deberá acreditarse la imposibilidad de conformar la unidad de gestión, ya sea por la renuencia de los demás propietarios o por la imposibilidad de implementar mecanismos de gestión asociada.

Artículo 202. Redelimitación o modificación del proyecto de Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. En cualquier momento, la Administración Distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación, la solicitud para variar o reconfigurar la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística, con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, siempre y cuando éstas 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 Áreas de Manejo Especial -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 cómputo 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 con la vinculación de los interesados, propietarios y vecinos de la unidad de actuación, sin necesidad de agotar el procedimiento de citación a propietarios y vecinos del resto de los predios del plan parcial, pues no se modificará el reparto de cargas y beneficios a escala del polígono

Artículo 203. 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.

Parágrafo 1. 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.

Parágrafo 2. 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.

Parágrafo 3. En caso de que los equipamientos a construir requieran más aprovechamientos de los asignados en el sistema de reparto, podrá acudir a lo dispuesto en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo 4. La construcción de equipamientos a realizarse en el polígono de tratamiento Z2_R_48, Plan Parcial Carabineros, deberá tener en cuenta lo siguiente:

203.1 El Parque la Culebra no podrá tener una ocupación en primer piso superior a los 1.889,25 m².

203.2 El Parque Carabineros no podrá tener una ocupación en primer piso superior a los 433,95 m².

203.3 La obligación máxima de equipamientos, en caso de concretarse el total de la edificabilidad del Plan Parcial, es de 4.145 m², lo cual implica, 2 alternativas para el cumplimiento de dicha obligación:

203.3.1 Construir en el Parque la Culebra un equipamiento de 3.277,1 m² y en el Parque Carabineros un equipamiento de 867.9 m²; o

203.3.2 Construir en el Parque la Culebra un equipamiento de 1.889,25 m² y en el Parque Carabineros un equipamiento de 422,92 m², y construir el resto de la obligación, correspondiente a 1.832,33 m² por fuera del polígono de Plan Parcial, pero al interior del Macroproyecto Río Norte.

Artículo 204. 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 Urbanística. En este caso, deberá previamente redelimitarse la UAU en aplicación al 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 artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 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.

Parágrafo. 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.

Sección 2.

Gestión de las obligaciones urbanísticas

Artículo 205. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro, derivadas de los aprovechamientos urbanísticos, deberán ser cumplidas y/o compensadas acorde al polígono de tratamiento y a lo establecido en el plan parcial respectivo, de la siguiente forma:

205.1 Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de renovación urbana. El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en suelos de renovación urbana, se realizará acorde a lo determinado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan parcial.

En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, así como las formas definidas para cumplirlas, no podrán modificarse, independientemente de los metros cuadrados efectivamente licenciados, excepto en los casos que se apliquen los componentes del modelo dinámico de gestión, referidos a las cargas variables según aprovechamiento o factor progresivo de liquidación de cargas.

Parágrafo. Para el polígono de tratamiento Z2_R_48, Plan Parcial Carabineros, las áreas correspondientes al Parque Mirador con pendientes superiores al 25%, serán contabilizadas como áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, toda vez que cuentan con un área superior a 6.400 m², y conectan dos elementos de la Estructura Ecológica Principal como son la Quebrada La Culebra y la Quebrada La Feria

205.2 Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de consolidación, Áreas de Manejo Especial -AME-, o producto de licencias de ampliación, modificación y actos de reconocimiento, que se generen en áreas de renovación urbana. Las obligaciones urbanísticas generadas en estas actuaciones, serán cumplidas en sitio o en dinero, según las determinaciones del POT. Corresponderá al Consejo de Direccionamiento Estratégico, determinar su destinación, prioritariamente al interior del macroproyecto.

Parágrafo. Los proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario, construidos por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, que se desarrollen al interior de una Unidad de Actuación Urbanística, que tengan su obligación para ser cumplida mediante cesión, deberán cumplir con las disposiciones del respectivo plan parcial, respecto al espacio público definido, el cual se mantendrá y, por lo tanto, deberá disponer de suelo para tal fin. En este caso, no aplicará lo establecido en el numeral 3 del artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 206. Obligaciones urbanísticas para el proyecto Parques del Río Medellín. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero destinadas y priorizadas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico, para ser ejecutadas en el Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

Artículo 207. Obligaciones urbanísticas de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario -VIS/VIP. 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 prioritariamente a la consolidación del sistema de Espacio Público y Equipamientos, dentro del macroproyecto.

Artículo 208. Seguimiento y control al cumplimiento de la obligación VIP/VIS. En aplicación de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 de 2025, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que trata este Decreto, informarán de esta circunstancia al Departamento Administrativo de Planeación y a los demás curadores urbanos del Distrito.

En cumplimiento de las funciones establecidas en el artículo 344 del Decreto Municipal 883 de 2015, la Secretaría de Gestión y Control 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 exigencia de viviendas VIS y VIP en sus distintas modalidades de cumplimiento.

En cumplimiento de las funciones establecidas en el artículo 311 del Decreto Municipal 883 de 2015, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, velará por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente decreto.

Artículo 209. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada. Acorde a lo establecido en el artículo 313 numeral 3 del Acuerdo 48 de 2014, podrán

incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, los siguientes tramos en el área de retiro de quebrada:

Tabla 104. Tramos de quebrada que pueden ser objeto de cesión

CÓDIGO PLAN PARCIAL	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACIÓN DE LA CESIÓN	ESTADO
Z1_R_3	Quebrada El Burro	media	Entre la carrera 52 y la carrera 51A y entre las Calles 111 y 112	-
	Quebrada Granizal o la Herrera	media	Entre la Carrera 52 y la carrera 51	-
Z1_R_4	Quebrada Granizal o la Herrera	media	Entre la Carrera 52 y la carrera 51	-
	Quebrada Juan Bobo	media	La manzana localizada entre las carreras 52 y 51B y entre las calles 105A A y105 D	canalizada
Z1_R_5	Quebrada Santa Cruz	media	Entre la Carrera 52 y la servidumbre-100-6-46	canalizada
	Quebrada Juan Bobo	media	La manzana localizada entre las carreras 52 y 51B y entre las calles 105A A y105 D	canalizada
	Quebrada Villa del Socorro	media /alta	La manzana localizada entre la carrera 52 y Carrera 50C y las calles 103 A y 103	canalizada
Z1_R_6	Quebrada La Rosa o Moscú	media/baja	Entre la carrera 55 y la carrera 51 A y entre las calles 98 y calle 97 A	-
	Quebrada el Aguacate	media	Entre la Carrera 55, Carrera 52 y la intersección con la Calle 96A	-
Z1_R_8	Quebrada La Bermejala	media	Entre la Carrera 52, Calle 82B en intersección con Calle82	-
Z2_R_46	Quebrada Tinajas	media	Entre las Carrera 54 C y la carrera 50 y las calles 103E y 103EE	cubierta
	Caño x	media	La manzana localizada en la esquina entre la Carrera 64 y 63D	cubierta
	Quebrada La Feria	media	Entre la carrera 64 D y la carrera 64C	-
Z2_R_45	Quebrada La Velásquez	media	Paralelo a la carrera 64C	-
Z2_R_48	Quebrada La culebra	media	Entre la carrera 64D y carrera 64AA	-
	Quebrada la Feria	media	Entre la carrera 64 C y el nuevo proyecto vial	-

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

CAPÍTULO 2.

GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Artículo 210. Instrumentos de Intervención del Suelo. Se refiere a mecanismos creados por la ley para facilitar el ordenamiento, la planificación, la gestión y la intervención sobre el suelo urbano, respaldando la función ecológica, pública y social de la propiedad que establece la legislación nacional e intentando mantener un carácter equitativo y justo sobre la utilización y aprovechamiento de este recurso. Adicionalmente, se entienden como dispositivos de origen constitucional y legal, a partir de los cuales las entidades territoriales y los entes descentralizados competentes, pueden intervenir la morfología predial, la propiedad privada, adquirir el suelo, controlar los precios del suelo, financiar la infraestructura del espacio público, proteger a los moradores y las actividades económicas y

garantizar la sostenibilidad de la intervención a través de una adecuada vinculación del sector privado – inversionista y las comunidades.

Estos se describen y se enuncian en el artículo 486 del Acuerdo 48 de 2014 y se recogen y describen en este decreto, como aplicables en lo pertinente, al AIEMED Rio Norte, sin perjuicio de la existencia de otros instrumentos.

Le corresponderá al Distrito y/o al Operador Urbano, la implementación y/o aplicación de los instrumentos de intervención del suelo en cada caso, conforme a las reglamentaciones nacionales o locales.

Artículo 211. Banco Inmobiliario. De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 490, el Operador Urbano designado para la implementación del macroproyecto, deberá contar con funciones de Banco Inmobiliario. Este instrumento se implementará para constituir las reservas de suelo necesarias para la consolidación del sistema público y colectivo, la adquisición de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas y para generar utilidades, excedentes y márgenes a partir de la participación en proyectos inmobiliarios.

Parágrafo. En el marco de las funciones asignadas a la Mesa de Coordinación Técnica reglamentada en el Decreto Municipal 0893 de 2017, los operadores designados para el AIEMED Rio Norte, podrán articularse y trabajar de manera coordinada con otros operadores o entidades, para realizar esta gestión predial, mediante los instrumentos que se definan para tales fines.

Artículo 212. 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 urbano o se gestionará a través del ISVIMED 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 Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, para los planes parciales y obras del AIE MedRío, dando prioridad a los programas de reasentamiento de población y actividades económicas del área de planificación. En caso de generarse más inmuebles de los demandados por la población para el reasentamiento al interior del plan parcial, estos podrán ofertarse mediante subsidio a población proveniente de otras zonas del AIE MedRío o de la Ciudad.

Parágrafo. El derecho de preferencia, también podrá utilizarse en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles a favor del propietario o poseedor, que opte por recibir inmuebles de la misma naturaleza, resultantes de la Unidad de Actuación Urbanística, en proporción al valor de aquellos. En estos casos, el Operador Urbano y la entidad gestora deberán implementar las estrategias de gestión asociada que favorezcan la permanencia de los moradores a través de esta figura.

Artículo 213. Declaratoria de Utilidad Pública y definiciones de condiciones de urgencia. De acuerdo con lo establecido en el numeral 15 del artículo 340 del Decreto Municipal 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 será procedente, siempre que la adquisición del bien se encuentre enmarcada en alguno de los motivos de utilidad pública o interés social, definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y sus condiciones de urgencia estén sustentadas en el artículo 65 de la misma ley. Para efectos del proceso de renovación urbana en el macroproyecto, serán de utilidad pública las adquisiciones destinadas a la ejecución de proyectos que produzcan un beneficio general para la comunidad de interés social y las adquisiciones que estén dirigidas a beneficiar a un grupo determinado de personas.

Cualquier entidad pública perteneciente al Conglomerado público o el Operador Urbano, podrán solicitar al Departamento Administrativo de Planeación -DAP- la declaratoria, previa priorización e identificación de los inmuebles a adquirir, de acuerdo con 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, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, e invocará, mediante resolución del Director, la existencia del respectivo motivo de utilidad pública y sus condiciones de urgencia.

Artículo 214. Enajenación voluntaria y expropiación. Procederá una vez se haya declarado la utilidad pública o interés social en la adquisición de los bienes, de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, se cuente con el avalúo respectivo y con la disponibilidad presupuestal. Se sujeta al procedimiento que para tales efectos establece el capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

Según lo establecido en el artículo 498 del Acuerdo 48 de 2014, en sus actos de creación, los Operadores Urbanos, siempre que estén constituidos como Banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.5.5.1 al 2.2.5.5.9 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Esta concurrencia será viable, siempre que se trate de la implementación de planes parciales de renovación urbana del macroproyecto, conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. En la aplicación de este instrumento de Intervención del Suelo, se tendrá en cuenta la PPPMAEP, Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 215. Anuncio de Proyecto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se concibe como el instrumento de intervención en la propiedad privada que busca recuperar los incrementos en el valor del suelo, generados por la expectativa de la ejecución de los proyectos de iniciativa pública.

El Operador Urbano deberá garantizar que en todos los procesos de adquisición de inmuebles que adelante para sí, o a favor de un tercero, se descuenta del valor comercial del suelo, el monto correspondiente a la plusvalía generada por el anuncio del proyecto, de conformidad con el establecido en el Decreto Municipal 198 de 2018, mediante el cual se establece el anuncio y los valores por zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

CAPÍTULO 3.

GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Artículo 216. Instrumentos de financiación. La aplicación e implementación de los instrumentos de financiación establecidos en el artículo 499 del Acuerdo 48 de 2014, en concordancia con la normatividad nacional, se determina para llevar a cabo las apuestas territoriales del macroproyecto, relacionadas con la generación de espacio público, teniendo en cuenta la capacidad que tienen los instrumentos de financiación de acelerar el desarrollo inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del instrumento, se podrá priorizar su aplicación.

Artículo 217. 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:

217.1. Áreas de cesión al interior de las Unidades de Actuación Urbanística con cesión en suelo y/o en dinero, donde será aplicable las cargas variables, factores progresivos y el pago anticipado.

217.2. Áreas de cesión por retiros a quebradas, en aplicación de lo dispuesto por el macroproyecto y en el Acuerdo 48 de 2014.

217.3. Cesión en Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas y/o Áreas potenciales para la conformación del espacio público.

217.4. Cesiones públicas asociadas a la construcción de equipamientos generados desde los polígonos de renovación, por lo que se priorizará el 100% de 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.

Artículo 218. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva – FIRI. Este instrumento busca detonar los programas y proyectos en los tratamientos de renovación urbana, mediante la delimitación de Distritos FIRI potenciales para la financiación de proyectos estratégicos de vivienda, espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos, a través de diferentes modalidades como la emisión de bonos, créditos proveedores con la

Administración Distrital o Entidades Descentralizadas y asociaciones público privadas, entre otras, en operaciones financieras que se encuentren al interior de las proyecciones del marco fiscal de mediano plazo. Se promoverá la titularización, la emisión de bonos por entidad descentralizada, las operaciones urbanas a través de patrimonios autónomos.

Parágrafo. Se tendrá en cuenta el Decreto Nacional 1382 de 2020, el Acuerdo 48 de 2014, artículo 536 y la reglamentación específica que adopte el Distrito. Se determinarán las modalidades pertinentes de impuestos futuros, para lograr dinamizar los proyectos inmobiliarios en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística de los macroproyectos. El instrumento deberá definir los requisitos habilitantes a cumplir, para poder optar por el desarrollo de los proyectos al interior del macroproyecto.

Artículo 219. Transferencia y venta de derechos de construcción en el Macroproyecto. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios realizado al interior de los planes parciales, se desarrolla a partir de la norma urbanística base, definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, corresponderá al aprovechamiento básico, para efectos de la aplicación de los instrumentos de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo y de compensación a través de la transferencia de derechos de construcción.

En todo caso, se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación Urbanísticas que hagan parte de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, según lo establecido en el *mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo* y en el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014, Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional, en polígonos, donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo

Parágrafo. Ni el instrumento de compensación mediante la transferencia de derechos de construcción, ni el instrumento de venta de derechos de construcción, afectará el reparto de cargas y beneficios de cada plan parcial, motivo por el cual, la adquisición de derechos adicionales no requiere modificación del plan parcial.

Artículo 220. Priorización de los recursos provenientes de la venta de Derechos de Construcción. En aplicación del Decreto Municipal 1812 de 2016, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y/o el Operador Urbano o la dependencia o entidad que haga sus veces, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE-, coordinarán el direccionamiento de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción tipo 2, para la priorización, consolidación y ejecución de programas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de las Unidad de Actuación Urbanística. Para lograr la priorización de estos recursos, se tendrán en cuenta aquellos proyectos con más nivel de importancia que ayuden a consolidar las cargas generales de los procesos de renovación.

Artículo 221. Contribución en valorización. El Operador Urbano o la Mesa de Coordinación Técnica, buscarán que los diferentes programas y proyectos que se encuentren en el ámbito de su jurisdicción, puedan ser estudiados por parte de FONVALMED o la dependencia que haga sus veces, para identificar la

oportunidad de implementar la valorización, especialmente para la ejecución de obras públicas que se asocien a los Subsistemas de Movilidad y Espacio Público.

Se promoverá que el fondo de valorización o la entidad que haga sus veces, adelante los diferentes estudios técnicos que permitan analizar la posibilidad de financiar los programas y proyectos del presente macroproyecto, especialmente los estudios del proyecto Parques del Río Medellín, conforme al Estatuto de Valorización adoptado mediante Acuerdo 58 de 2008 o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Artículo 222. Participación en la plusvalía. Los Operadores Urbanos o la entidad que haga sus veces, promoverá ante el Consejo de Dirección Estratégico, la utilización de este instrumento como fuente de financiación, con el fin de concretar los Sistemas Públicos y Colectivos previstos en el macroproyecto.

Conforme lo establecido en el Decreto Municipal 1163 de 2021, cualquier hecho generador que se configure en el macroproyecto, deberá tener en cuenta las disposiciones indicadas allí, teniendo en cuenta el análisis técnico y financiero. Los recursos que sean generados por la implementación del instrumento en el ámbito Río, deberán ser gestionados para que se prioricen a la ejecución de los programas y proyectos definidos en el macroproyecto.

Artículo 223. Compra de derechos fiduciarios. Serán aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022. En todo caso, el operador urbano incentivará la aplicación de este instrumento, teniendo en cuenta que este se constituye en una alternativa para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS y/o VIP, que dificultaba el desarrollo de proyectos. Por tanto, se podrán aplicar las modalidades de liberación de edificabilidad para NO VIS o no liberación de edificabilidad para NO VIS, así como la combinación del cumplimiento VIS y/o VIP, a través de la calificación de suelo y construcción de unidades de vivienda social.

Artículo 224. 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 Distrital 0667 de 2022.

Artículo 225. Asimilación y/o disminución en la estratificación. El propósito de este instrumento de financiación, es la movilización de recursos económicos por parte del Distrito, para la compensación de cargas urbanísticas como mecanismo que garantiza el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, con el fin de generar una liquidación diferenciada de tarifas de Servicios Públicos Domiciliarios o del impuesto predial, conforme al artículo 534 del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Distrital 0227 de 2022.

En el marco de la implementación de los instrumentos y estrategias de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas, se podrán definir áreas o inmuebles para la aplicación de este instrumento, con el fin de promover la permanencia de los moradores, la generación de viviendas VIP y VIS al interior del macroproyecto y los procesos de reasentamiento a que haya lugar.

Artículo 226. Beneficios tributarios. Se aplicarán en concordancia con el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Acuerdo Municipal 066 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, el cual establece los diferentes beneficios tributarios, asociados a inmuebles que por sus características o tratamiento, deben ser conservados, así como otros asociados a la renovación urbana y a la actividad misma de construcción de proyectos, sin perjuicio de que se puedan motivar, durante la vigencia del instrumento de planificación la formulación y adopción de exenciones, tasas e impuestos que ayuden a la financiación del modelo de ocupación de este territorio.

Artículo 227. Pagos por Servicios Ambientales en otras modalidades diferentes al hídrico. En la reglamentación específica que se adopte, se determinarán aquellas modalidades de servicios ambientales que permitan la financiación de ecosistemas estratégicos, que se encuentran al interior del ámbito de Río, teniendo en cuenta los recursos que se dispongan conforme a lo dispuesto en los artículos 45 y 111 de la Ley 99 de 1993.

Artículo 228. Aportes voluntarios del desarrollo. Los diferentes actores y partes interesadas del proceso de renovación urbana, promoverán el mecanismo de aportes voluntarios en los que diferentes contribuyentes y no contribuyentes, elijan la destinación específica para un programa de renovación urbana y su inversión en un territorio, a partir de la oferta programática que tenga previsto el instrumento de planificación. En estos territorios, confluirán recursos que ayuden a la financiación de las cargas sociales, la generación de espacio público, la atención de moradores, compra de suelo, entre otros.

Artículo 229. Tasas fiscales e impuestos. Los operadores urbanos podrán gestionar iniciativas de consecución de recursos del impuesto de delineación urbana e industria y comercio, con el fin de lograr el cierre financiero de los proyectos públicos que tengan a su cargo en el territorio delegado, conforme lo disponga el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

CAPÍTULO 4.

EL OPERADOR URBANO Y LAS INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y GESTIÓN SOCIAL

Artículo 230. Operador Urbano. En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014, la implementación y gestión del Macroproyecto Río Norte, podrá estar a cargo de un operador(es) Urbano(s), quien podrá ser una Empresa Industrial y Comercial del Estado, establecimiento público o sociedad de economía mixta de capital mayoritariamente público, de orden municipal o distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, quien atenderá lo dispuesto en el Decreto Municipal 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.

Parágrafo 1. Los desarrollos inmobiliarios en los planes parciales vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, podrán continuar con los esquemas de gestión definidos en sus respectivos actos de adopción, sin perjuicio de que puedan celebrar acuerdos con el operador urbano del respectivo macroproyecto y acoger lo dispuesto en el Decreto Municipal 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, sin que ello implique ajustar el plan parcial respectivo.

Parágrafo 2. Las entidades públicas creadas o designadas, deberán estar facultadas para ejecutar las acciones y ejercer las funciones establecidas en el presente Decreto. En caso de designarse una entidad existente y de no contar con estas funciones, deberá emprender las reformas que sean necesarias a sus estatutos para cumplir con lo dispuesto en el Decreto Municipal 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 231. Entidad Gestora. Conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículos 44, 45 y 47, desarrollados en el Decreto Municipal 893 de 2017, sobre gestión asociada de los propietarios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística, 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 Norte.

La designación y creación de las entidades gestoras, corresponderá a los propietarios de los predios y desarrolladores inmobiliarios, quienes informarán y coordinarán su actuación, con la Administración Distrital a través de la Mesa Técnica conformada, según lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Cuando se trate de Unidades de Actuación Urbanística, las entidades gestoras deberán llevar a cabo la gestión del suelo tendiente a conformarse como unidades de gestión, de lo contrario, deberá aplicarse lo establecido en los artículos 39 a 42 de la Ley 388 de 1997, en materia de delimitación y adopción de unidades de actuación urbanística, con el concurso del operador urbano y/o con el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 232. Consejo de Dirección 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 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 Municipal 1569 de 2016, modificado por los Decretos Municipales 127 y 621 de 2017, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 233. 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 Norte.

Artículo 234. Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas – PPPMAEP- La gestión social del Macroproyecto Río Norte, 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, adicione o sustituya; el cual determina como ámbito de aplicación, los escenarios de intervención por obras de infraestructura de la tipología obra nueva, gestión del riesgo de desastres y calamidad pública y actuaciones y operaciones urbanísticas. Sus disposiciones serán de obligatorio cumplimiento para las dependencias del nivel central, las entidades descentralizadas; los operadores y gestores urbanos, y demás actores sociales, entendidos estos, como sujetos activos que inciden en los diversos procesos que se presentan en los diferentes escenarios de intervención de la PPPMAEP.

Parágrafo. En la zona o polígono donde se encuentre delegado, le corresponderá al Operador Urbano, implementar, con el concurso de la Administración Central, la Política de Protección a Moradores y sus instrumentos, en articulación con las demás dependencias integrantes de la Mesa de Coordinación Técnica.

CAPÍTULO 5

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MACROPROYECTO

Artículo 235. Actuaciones urbanísticas en el Macroproyecto. La ejecución del Planeamiento al interior del macroproyecto, dependerá del tipo de tratamiento urbanístico y del instrumento de planificación correspondiente. Las actuaciones de urbanización, construcción y subdivisión habilitadas para este macroproyecto, así como el trámite del reconocimiento de edificaciones, se regirán por las siguientes disposiciones, en consonancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en materia de tipologías, procedimientos y requisitos o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Sección 1.

Actuaciones de urbanización y subdivisión

Artículo 236. Licencia de Urbanización en Unidades de Actuación Urbanística. Se tramitará una única licencia de urbanización para la totalidad de los predios que conformen las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- o Unidades de Gestión -UG- en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 237. Licencias de Urbanización por etapas de desarrollo constructivo. En el caso de que la licencia de urbanización contemple diferentes etapas de construcción, cada una de estas deberá contar con la distribución de obligaciones y de edificabilidad, determinada en la licencia de urbanización, de forma tal que, se podrán solicitar posteriormente licencias de construcción por

cada etapa. Ejecutadas las licencias, se deberán cumplir las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral, si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanización con la licencia de construcción para toda la unidad.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la entrega material de las áreas de cesión, así como su dotación, deberá realizarse dentro de la vigencia de la licencia de urbanización y hasta seis (6) meses después del vencimiento de la misma, sus prórrogas o de su revalidación, en coordinación con las dependencias competentes y el Operador Urbano designado.

Parágrafo 1. Respecto a las obligaciones en dinero, éstas podrán distribuirse en la licencia de urbanización para cada una de las etapas sujetas a licencia de construcción, en proporción a su edificabilidad y pagarse durante la vigencia de ésta, de conformidad con la reglamentación vigente en el Distrito.

Parágrafo 2. En caso de no realizarse la distribución proporcional de dichas obligaciones en dinero, éstas deberán pagarse a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia de urbanización, sus prórrogas o de su revalidación.

Parágrafo 3. De conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sólo se entenderá que los predios de la respectiva UAU se encuentran urbanizados y que se ha constituido una situación jurídica consolidada, en el marco de las normas del plan parcial, cuando se verifique el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas en suelo y dinero del respectivo sistema de reparto.

Artículo 238. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales. En concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en las licencias de urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, cada etapa del Planteamiento Urbanístico General -PUG-, deberá corresponder con el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística realizado en el correspondiente plan parcial, por lo cual, no se permite la definición de diferentes etapas de urbanización al interior de una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, salvo que se pretenda garantizar la permanencia de la actividad industrial, en los términos del artículo siguiente.

Parágrafo 1. Podrán aprobarse Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales, con el fin de integrar en un único proyecto inmobiliario, diferentes Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión e incluso predios que conforman Áreas de Manejo Especial, siempre y cuando las etapas coinciden con la delimitación aprobada en el plan parcial.

Parágrafo 2. 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 y la normatividad nacional vigente.

Artículo 239. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- aplicando el derecho de permanencia de las actividades económicas y/o productivas. Cuando se trate Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, con presencia en su interior de actividades industriales activas que pretendan ejercer su derecho de permanencia, el desarrollo de la UAU y la UG podrá llevarse a cabo

mediante la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General -PUG- que establezca un máximo de dos (2) etapas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En este caso, el área o predio ocupado por la actividad industrial activa y el resto de la unidad, podrán definirse como etapas de urbanización independientes, para lo cual, se deberá generar un reparto interno de la UAU, donde se defina para cada etapa en el respectivo cuadro de áreas, la forma en que se dará el cumplimiento en cada etapa, a la totalidad de las cargas u obligaciones urbanísticas establecidas en el sistema de reparto.

Artículo 240. Actuaciones de subdivisión. Solo se permitirá la subdivisión de lotes autorizadas en las licencias de urbanización.

Parágrafo. Se permite el otorgamiento de licencias de subdivisión, sin necesidad de tramitar licencia de urbanización, solamente para la segregación de un lote de mayor extensión, con la finalidad de conformar una o varias Unidades de Actuación Urbanística, en los términos del correspondiente plan parcial.

Sección 2.

Actuaciones de construcción y trámites de reconocimiento de edificaciones

Artículo 241. Actuaciones de construcción en los suelos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial. Los predios en polígonos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial del macroproyecto, podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, o mediante integraciones inmobiliarias, salvo que se cumplan las condiciones para adelantar actuaciones de urbanización de conformidad con lo establecido en el artículo 332 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.

Artículo 242. 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:

242.1. No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.

242.2 No se trate de una obra nueva, a menos que corresponda a la ejecución del Planeamiento Urbanístico de las Unidades de Actuación Urbanística del respectivo Plan Parcial.

242.3 Se trate de 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.

242.4 En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.

242.5 Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso, sin generar nuevas destinaciones.

242.6 Las adiciones y ampliaciones, sólo podrán ser ejecutadas con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.

242.7 Las actividades que se desarrollen en el área adicionada, deberán cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales.

242.8 En todos los casos, las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deben cumplir con las obligaciones urbanísticas a que haya lugar según el POT vigente.

Parágrafo 1. Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.

Parágrafo 2. Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación, durante la vigencia del macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio, en los sistemas de información del Distrito.

Artículo 243. Actuación de construcción en la modalidad de modificación. Los predios al interior de los planes parciales, adoptados con el presente macroproyecto, podrán ser objeto de actuaciones de modificación mediante la respectiva licencia de construcción, sin el trámite previo de la licencia de urbanización, siempre que con ello no se apruebe un cambio de uso.

Artículo 244. 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 del Acuerdo 48 de 2014, conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

Parágrafo 1. Podrán ser objeto de reconocimiento las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en el presente artículo.

Artículo 245. Actuaciones de construcción en la modalidad de obra nueva. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en ninguna de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización.

Artículo 246. Actuaciones 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 Urbanística y/o Unidades de Gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización.

Artículo 247. Actuación de licencias de construcción en las Unidades de Gestión y/o Proyectos de Integración. Los predios al interior de los planes parciales del presente macroproyecto, podrán gestionar su desarrollo, según las siguientes actuaciones:

247.1 Actuación por unidad de gestión. En el Macroproyecto Río Norte, se entenderá cada lote independiente como una unidad de gestión, para lo cual, podrá optarse por el desarrollo predio a predio, en donde deberá aplicarse la tabla de aprovechamientos y obligaciones, definida en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, además de los frentes y áreas establecidas en el mismo Acuerdo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

247.1.1 Cuando el predio tenga un área inferior a 2.000 m²: Se podrá desarrollar a través de licencias de construcción, en cualquiera de sus modalidades. Se permite la posibilidad de tramitar actos de reconocimiento.

247.1.2 Cuando el predio tenga un área igual o superior a 2.000 m²: Se podrá desarrollar únicamente a través del trámite y expedición de la correspondiente licencia de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Acuerdo 48 de 2014 y las disposiciones del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Se deberá tener en cuenta el aprovechamiento en función de los frentes y áreas mínimas de la siguiente forma:

Tabla 105: Aprovechamiento en función de frentes y áreas mínimas

Lote	Área de lote menor a 120 m ²	Área de lote entre 120 y 500 m ²	Área de lote entre 500 y 2.000 m ²	Área de lote entre mayor a 2.000 m ²
Frente menor a 6 m	Máximo tres (3) pisos	Máximo tres (3) pisos	Máximo cinco (5) pisos	Máximo cinco (5) pisos
Frente entre 6 m y 8 m	Máximo tres (3) pisos	Máximo cinco (5) pisos	Máximo cinco (5) pisos	Máximo cinco (5) pisos
Frente entre 8m y 20m	Máximo cinco (5) pisos	Máximo siete (7) pisos	Índice de construcción para el polígono según art 280 del POT	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo. Los predios con frente igual o mayor a 20 m y área de lote superior a 2.000 m², se podrán desarrollar con el índice de construcción establecido para la

UAU en el plan parcial, optando por la posibilidad de pagar las cargas en sitio y acceder a la alternativa de actuación para proyectos de integración.

247.2 Actuación para proyectos de integración. Se entenderá la conformación o la integración de predios, definidos como unidades de gestión, como conjunto de lotes que integren como mínimo 2.000 m², para lo cual, podrá optarse por licencia de urbanización de acuerdo a las variables definidas en el presente decreto, entendiéndose que la aplicación de los aprovechamientos y obligaciones, son los definidos para cada plan parcial.

Artículo 248. Actuación para proyectos en las Unidades de actuación urbanística. Se entenderá la conformación de la unidad de actuación urbanística definida en el respectivo plan parcial, la cual deberá desarrollarse a través de licencia de urbanización de acuerdo a las normas urbanísticas definidas para el plan parcial en el presente decreto, accediendo a todas las herramientas e instrumentos de compra de derechos, cargas variables, progresivas y convertibilidad de usos.

Artículo 249. Trámites de reconocimiento de existencia de edificaciones en las Áreas de manejo especial -AME- del Macroproyecto. Las edificaciones al interior de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto Río Norte, podrán someterse al trámite de reconocimiento, cumpliendo con las normas sobre antigüedad y las normas urbanísticas generales establecidas en el Capítulo V del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 250. 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, considerando tanto las reglas aplicables de manera general, como las dispuestas para los instrumentos de tercer nivel. Esta Estrategia contará con dos momentos de actuación:

250.1. A nivel interno. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento con actores internos del nivel central y descentralizado del Conglomerado Público Distrital, con el fin de que se conozca el alcance de las disposiciones y la gestión para la aplicación normativa de instrumentos de planificación, de intervención del suelo, de financiación y mecanismo como la PPPMAEP, entre otros; esta estrategia implica la coordinación, definición de los cronogramas de actividades, planes de acción y funcionamiento de las mesas de trabajo, entre otros.

250.2. A nivel externo. Igualmente, será liderada por el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los actores del desarrollo territorial, Curadores urbanos, sector inmobiliario y ciudadanía en general, sobre el contenido y alcance de este instrumento de segundo nivel y los de tercer nivel que ajusta y reformula.

Parágrafo. Esta estrategia deberá desarrollarse con la entrada en vigencia de este decreto, una vez estructurada y tendrá una duración de un año, el cual podrá prorrogarse de considerarse necesario.

Artículo 251. Revisión del Macroproyecto y sus planes parciales. El macroproyecto y sus planes parciales, podrá revisarse durante su vigencia. Se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí reformulados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual, la Administración Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a escala plan parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados.

En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a escala general (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 252. Modificación del presente Decreto. Habrá lugar a la modificación del decreto, sin que implique la revisión del plan parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad.

Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general. Esta actuación se surtirá mediante decreto previamente publicado en la página web del Distrito en los términos del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan.

Artículo 253. Reformulación del Macroproyecto. La reformulación del macroproyecto y sus planes parciales, procederá al vencimiento de su vigencia, cuando la Administración Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideren pertinente formular un nuevo plan, acogíendose a la normativa local vigente y cumpliendo para su formulación, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Artículo 254. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito y deroga los Decretos 2077 de 2015 y 2480 de 2019 y demás disposiciones que le sean contrarias.

Parágrafo. El presente macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, tendrán vigencia hasta la adopción de la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que dicho instrumento la prorrogue.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ÓSCAR DE JESÚS HURTADO PÉREZ
Alcalde (E)

ALEJANDRO MUÑOZ BOTERO
Director del Departamento Administrativo de Planeación

Gaceta Oficial

TABLA DE SECCIONES VIALES PROPUESTAS MACROPROYECTO RIO NORTE

Z1 R 1 PLAYÓN DE LOS COMUNEROS

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN				
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4													
Carrera 52 (Av. Carabobo) entre Calles 123 y 126																																		
Carrera 52 (Av. Carabobo) entre Calles 123 y 126	Arteria	Occidental			2,00	2,50	1,50		3,50	3,25				1,10					3,25	3,25							2,50		4,50			Oriental	27,35	27,35
PUNTO FIJO: Eje vial existente																																		

Z1 R 2 LA FRONTERA

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN				
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4													
Carrera 52 (Av. Carabobo) entre Calles 117 y 123																																		
Carrera 52 (Av. Carabobo) entre Calles 117 y 123	Arteria	Occidental			2,00	2,50	1,50		3,65	3,25	3,25			Vble.					3,25	3,25	3,65						2,50		4,75			Oriental	33,55	33,55
OBSERVACIONES: 1. Separador central variable, ancho mín. 1,0 m.																																		
Carrera 51D entre Calles 120 y 123																																		
Carrera 51D entre Calles 120 y 123	Servicio	Occidental			2,00	1,50																					1,50		2,00			Oriental	13,00	13,00

Z1 R 3 LA FRANCIA

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN					
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4														
Carrera 52 (Av. Carabobo) entre Calles 108 y 114																																			
Carrera 52 (Av. Carabobo) entre Calles 108 y 114	Arteria	Occidental			2,00	2,50	1,50		3,65	3,25	3,25			Vble.					3,25	3,25	3,65						2,50		4,75			Oriental	33,55	33,55	
1. Separador central variable, ancho mín. 1,0 m.																																			
Calle 109B entre Carreras 51 y 52																																			
Calle 109B entre Carreras 51 y 52	Servicio	Norte			5,10	2,00	1,50																				1,50		2,00	4,50			Sur	13,00	22,60
Calle 110 entre Carreras 52 y 51																																			
Calle 110 entre Carreras 52 y 51	Servicio	Norte			3,25	2,00	1,50																				1,50	2,50	2,00	3,25			Sur	15,50	22,00

Z1 R 4 ANDALUCÍA

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN			
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4												
Carrera 52 entre Calles 105D y 108																																	
Carrera 52 entre Calles 105D y 108	Arterial	Occidental			2,00	2,50	1,50		3,65	3,25	3,25				Vbl.e.			3,25	3,25			2,25	3,25	3,25	3,65		2,50		4,75		Oriental	42,30	42,30
OBSERVACIONES: 1. Separador central variable, ancho min. 1,0 m.																																	
Carrera 51B entre Calles 105D y 107																																	
Carrera 51B entre Calles 105D y 107	Servicio	Occidental			3,00		2,50										3,00	2,50								1,50		3,00	2,50		Oriental	15,50	18,00
OBSERVACIONES: 1. Carril de 2,50 m es una ciclorruta.																																	

Z1 R 5 VILLA NIZA

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN	
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4										
Carrera 52 entre Calles 98 y 105AA																															
Carrera 52 entre Calles 98 y 105AA	Arteria	Occidental			2,00	2,50	1,50		3,65	3,25	3,25				Vbl.e.			3,25	3,25	3,65		2,50		4,75					Oriental	33,55	33,55
OBSERVACIONES: 1. Separador central variable, ancho min. 1,0 m.																															
Calle 103B entre Carreras 50C y 52																															
Calle 103B entre Carreras 50C y 52	Colectora	Norte			4,25		2,50															2,50		3,00	3,00				Sur	19,00	22,00
Calle 99 entre Carreras 51 y 52																															
Calle 99 entre Carreras 51 y 52	Colectora	Norte			3,25	3,00	1,50															2,50		3,00	3,25				Sur	15,50	22,00
OBSERVACIONES: 1. Carril de 2,50 m es una ciclorruta.																															
Calle 100 entre Carreras 51 y 52																															
Calle 100 entre Carreras 51 y 52	Servicio	Norte			4,50	2,00	1,50															1,50		2,00	4,50				Sur	13,00	22,00

Z1_R_6 PALERMO - SAN ISIDRO

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	Calzada				Separador	Calzada	Separador	Calzada	Amoblamiento	Ciclorruta	Circulación	Antejardín	Propuestas	Costado	Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN				
							Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4													Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4
Carrera 55 entre Calles 91 y 98																										
Carrera 55 entre Calles 91 y 98	Arterial	Occidental			2,00	1,50	3,25	3,25	3,25	3,25	2,00	2,00	6,00	3,65	3,25	3,25	3,25	1,00	3,25	3,25	3,65	2,50	4,75	Oriental	55,55	55,55
OBSERVACIONES: 1. Carriles de 2,0 m, 2,50 m y 6,0 m corresponden a: f. amoblamiento, ciclorruta y f. circulación respectivamente.																										
Carrera 53 entre Calles 96 y 96A																										
Carrera 53 entre Calles 96 y 96A	Servicio	Occidental			4,50	2,00	1,50				3,00	3,00							1,50	2,00	4,50		Oriental	13,00	22,00	
Carrera 53 entre Calles 94A y 96																										
Carrera 53 entre Calles 94A y 96	Servicio	Occidental			4,65	2,00	1,50				3,00	3,00								3,25			Oriental	12,75	17,40	

Z1_R_8 MIRANDA

Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	Calzada				Separador	Calzada	Separador	Calzada	Separador	Calzada	Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección vial (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN				
							Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4															Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4
Carrera 52 entre Calles 78 y 82																												
Carrera 52 entre Calles 78 y 82	Arterial	Occidental			3,00	2,50	2,50				3,65	3,25	3,25			1,50		2,00		Vbl. e.	Oriental	21,65	21,65					
OBSERVACIONES: . EPP oriental variable, ancho mínimo 10,0 m.																												
Calle 80 entre Carreras 51 y 52																												
Calle 80 entre Carreras 51 y 52	Servicio	Norte			3,25	2,00	1,50				3,00	3,00				1,50	2,50	2,00	3,25		Sur	15,50	22,00					
Carrera 51C entre Calles 78 y 82B																												
Carrera 51C entre Calles 78 y 82B	Servicio	Occidental			4,25	2,00	1,50				3,00	3,50				1,50	2,00	4,25		Oriental	13,50	22,00						
Carrera 51B entre Calles 78 y 82																												
Carrera 51B entre Calles 78 y 82	Servicio	Occidental			4,50	2,00	1,50				3,00	3,00				1,50	2,00	4,50		Oriental	13,00	22,00						
Calle 79 entre Carreras 51 y 52																												
Calle 79 entre Carreras 51 y 52	Servicio	Norte			2,75	3,00	1,50				3,50	3,00				2,50	3,00	2,75		Sur	16,50	22,00						
Calle 82 entre Carreras 51 y 52																												
Calle 82 entre Carreras 51 y 52	Servicio	Norte			4,25	2,00	1,50				3,50	3,00				1,50	2,00	4,25		Sur	13,50	22,00						

entre Carreras 64C y 63D																																													
No se define con facilidad, se toma el eje vial del proyecto vial de ciudad y se conforma la sección hacia cada costado. A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																		Calle 103FF entre Carreras 64C y 64D																											
Calle 103FF entre Carreras 64C y 64D	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50											3,50	3,50											1,50	2,00		Sur	14,00	17,00												
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur, a partir de este punto se conforma la sección, es decir, coincidiría con la línea de f. circulación sur. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																		Calle 103FF entre Carreras 64C y 63E																											
Calle 103FF entre Carreras 64C y 63E	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50											3,25	3,25											1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50												
PUNTO FIJO: No se define con facilidad, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro y se conforma la sección hacia cada costado. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																		Calle 104 entre Carreras 64C y 64D																											
Calle 104 entre Carreras 64C y 64D	Arteria	Norte	5,00	2,00	1,00	7,00																							4,00	7,00	1,00	2,00	5,00	Sur	24,00	34,00									
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del proyecto vial, Proyecto Vial 03-1994-05 EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte y sur, el del separador central se toma del proyecto vial.																		Calle 109 entre Carreras 64D y 64DD																											
Calle 109 entre Carreras 64D y 64DD	Servicio	Norte	<i>La línea de calzada del planteamiento vial del Macro que se tienen en este punto y que a su vez coincide con el límite del PP se debe eliminar toda vez que está ubicada a mitad de manzana y no está garantizando acceso a ninguna UAU, el acceso se garantizará por la carrera 64D.</i>																																								Sur	0,00	0,00
PUNTO FIJO: Debido a que es una vía nueva se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																		Calle 109A entre Carreras 64D y 64DD																											
Calle 109A entre Carreras 64D y 64DD	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50											3,25	3,25												1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50											
PUNTO FIJO: Debido a que es una vía nueva se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																		Calle 110 entre Carreras 64D y 64DD																											
Calle 110 entre Carreras 64D y 64DD	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50											3,25	3,25												1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50											
Debido a que es una vía nueva se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro. A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																		Calle 111A o Carrera 65 entre Carreras 64C y 64D																											
Calle 111A o Carrera 65 entre Carreras 64C y 64D	Arteria	Norte	3,00	2,00	Vb le.	7,00																							4,00	7,00	2,50	2,00	3,00	3,00	Sur	27,50	33,50								
Sse toma planimetría del Proyecto Vial 06-1994-02 Se toman los del proyecto vial.																																													

22_R_49 CANDELARIA																																																									
Sección asociada a:	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN																												
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4																																				
Carrera 65 entre Calles 84 y 88C																																																									
Carrera 65 entre Calles 84 y 88C	Arteria	Occidental		5,00	3,50	2,65		10,00								1,20																			Vb le.	3,10	Oriental	30,5	35,45																		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente oriental, coincide en gran parte con línea de ciclorruta oriental del proyecto vial. Proyecto Vial 01-2022-1a OBSERVACIONES: Ciclorruta oriental variable: 2,20 m - 2,50 m.																																																									
Carrera 66 entre Calles 88B y 88C																																																									
Carrera 66 entre Calles 88B y 88C	Servicio	Occidental		1,00	0,35											3,00	3,00																0,35	Vb le.		Oriental	7,70	7,70																			
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, está a 4,70 m hacia el oriente desde la línea de paramento de lotes occidental.																																																									
Carrera 67A/67B entre Calles 81A y 84																																																									
Carrera 67A/67B entre Calles 81A y 84	Servicio	Occidental		2,00	0,75											3,25	3,25																0,75	2,00	Oriental	12,00	12,00																				
PUNTO FIJO: Eje vial del proyecto vial de ciudad.																																																									
Carrera 67 entre Calles 88A y 88B																																																									
Carrera 67 entre Calles 88A y 88B	Servicio	Occidental		1,50	0,40											3,00	3,00															0,40	1,50	Oriental	9,80	9,80																					
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado occidental, coincide con línea de franja circulación occidental.																																																									
Carrera 70/71A entre Calles 84 y 84																																																									
Carrera 70/71A entre Calles 84 y 84	Servicio	Occidental	Se tomaría el proyecto vial de ciudad 06-1983-06 tal cual.																																																			Oriental	0,00	0,00	
PUNTO FIJO: Se toma el proyecto vial de ciudad tal cual.																																																									
Carrera 71A entre Calles 84 y 85B																																																									
Carrera 71A entre Calles 84 y 85B	Servicio	Occidental	Se tomaría el proyecto vial de ciudad 06-1983-06 tal cual.																																																				Oriental	0,00	0,00
PUNTO FIJO: Se toma el proyecto vial de ciudad tal cual.																																																									
Carrera 71A/Calle 89 entre Calles 85B y 88A																																																									

Gaceta Oficial N° 5285

Carrera 71A/Calle 89 entre Calles 85B y 88A	Servicio	Occidental	Se tomaría el proyecto vial de ciudad <u>06-1983-06</u> tal cual.															Oriental	0,00	0,00																
PUNTO FIJO: Se toma el proyecto vial de ciudad tal cual.																																				
Calle 84 entre Carreras 65 y 70																																				
Calle 84 entre Carreras 65 y 70	Colectora	Norte			2,00		1,25									3,25	3,25											1,25		2,00				Sur	13,00	13,00
PUNTO FIJO: Debido a que no es fácil definir un punto fijo se toma el eje vial del proyecto vial como punto fijo.																																				
Calle 85 entre Carreras 71A y 72																																				
Calle 84 entre Carreras 65 y 70	Servicio	Norte			1,50		0,25									3,50												0,25		1,50				Sur	7,00	7,00
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur, coincidiría con línea f. circulación sur propuesta.																																				
OBSERVACIONES: Sección propuesta con base en el ancho disponible entre paramentos de lotes, este es aproximadamente 7,0 m.																																				
Calle 88C entre Carreras 65 y 66																																				
Calle 88C entre Carreras 65 y 66	Servicio	Norte			1,25		0,25									3,00	3,00											0,25		1,25				Sur	9,00	9,00
PUNTO FIJO: Entre carreas 65 y 65A: borde de calzada existente norte, coincide con línea de paramento de lotes norte. En este punto se tendría la línea de calzada norte propuesta. Entre carreras 65A y 66: línea de paramento de lotes norte, coincidiría con línea de franja de circulación norte propuesta.																																				
OBSERVACIONES: Sección propuesta con base en el ancho disponible de acuerdo a los elementos viales existentes, que son aproximadamente 9,0 m.																																				
Calle 88B entre Carreras 66 y 67																																				
Calle 88B entre Carreras 66 y 67	Servicio	Norte			1,25		0,25									3,00	3,00											0,25		1,25				Sur	9,00	9,00
PUNTO FIJO: Línea de paramento de lotes sur, coincide con línea franja de circulación sur.																																				
ONSERVACIONES: Sección propuesta con base en el ancho disponible entre paramentos de lotes, este es aproximadamente 9,0 m.																																				
Calle 88A entre Carrera 67 y Calle 89																																				
Calle 88A entre Carrera 67 y Calle 89	Servicio	Norte			1,25		0,25									3,00	3,00											0,25		1,25				Sur	9,00	9,00
PUNTO FIJO: Línea de paramento de lotes sur, coincide con línea franja de circulación sur.																																				
OBSERVACIONES: Sección propuesta con base en el ancho disponible entre paramentos de lotes, este es aproximadamente 9,0 m.																																				
Calle 85B entre Carreras 71A y 72																																				
Calle 85B entre Carreras 71A y 72	Servicio	Norte	NO es posible proponer una sección vial para este tramo toda vez que no se cuenta con información.																	Sur	0,00	0,00														
N/A																																				