

## DECRETO No. 2480 de 2019

(DICIEMBRE 26)

*“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 RioNorte y se dictan otras disposiciones.”*

### EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los artículos 58, 82 y los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, El Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014,

### CONSIDERANDO QUE:

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, siguiendo los lineamientos del artículo 114 de la Ley 388 de 1997, definió las Áreas de Intervención Estratégica -AIE-, como aquellas porciones de terreno en las cuales se encuentran las mayores oportunidades de transformación, y que deben ser potenciadas con grandes apuestas sociales y económicas para alcanzar las condiciones deseadas, permitiendo direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación y gestión complementaria del Plan de Ordenamiento Territorial a través de Macroproyectos.

El Decreto 2077 de 2015 adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio Zona Norte, incorporando los instrumentos de planificación adoptados y vigentes y adoptando otros instrumentos de planificación, dentro de los cuales se encuentra el Plan Parcial de Renovación Urbana para el polígono Z2\_R\_45 -Tricentenario, el cual contribuye a la principal apuesta municipal para el crecimiento hacia adentro y para el dinamismo del sector inmobiliario.

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 Municipal 883 de 2015, ha liderado un trabajo conjunto público-privado, que dio como resultado una ruta de trabajo para consolidar un “Modelo Dinámico de Gestión” conformado por estrategias que permitan implementar mecanismos para facilitar la gestión y el acompañamiento interinstitucional.

Derivado del proceso de gestión, el Departamento Administrativo de Planeación y los propietarios de los predios que conforman el polígono de tratamiento Z2\_R\_45 y de acuerdo a las revisiones que se han realizado al Modelo de Ocupación adoptado para este polígono, se evidenciaron algunos aspectos que deben ser ajustados con el fin de optimizar el sistema de ocupación propuesto en función de los sistemas públicos y colectivos ya que se detectaron

problemáticas en cuanto al desarrollo inmediato 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 requiere la zona.

Igualmente, durante el proceso de gestión para el desarrollo de algunas de las Unidades de Actuación Urbanística, se evidenciaron problemáticas como la ocupación con Área Útil de algunas partes de los Enlaces Actuales de la Estructura Ecológica Principal, la incorporación del proyecto vial propuesto, el tamaño y la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, la fragmentación y dimensiones de las áreas útiles, entre otras; las cuales dificultan el proceso de gestión y licenciamiento de las Unidades de Actuación urbanística.

En este sentido, desde los sistemas físico espaciales se encuentra que el Modelo de Ocupación adoptado para el Plan Parcial Z2\_R\_45 – Tricentenario de articularse a la Estructura Ecológica Principal establecida por el Municipio de Medellín en el Acuerdo 48 de 2014, para la cual es necesario precisar la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística aprovechando la estructura predial actual.

En el subsistema de Espacio Público y modelo de ocupación, es necesario plantear alternativas al proyecto vial definido por el Macroproyecto para la Autopista Norte (Carrera 64C) entre las Calles 95 y 97, que permita el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y la conformación del Espacio Público propuesto sobre este eje estructurante en el corto plazo.

Toda vez que el área de planificación para el polígono de tratamiento Z2\_R\_45 – Tricentenario, se encuentra delimitado por vías públicas y está conformada por dos predios cuyos propietarios son los interesados y formuladores de la revisión de presente Plan Parcial, no es necesario agotar el procedimiento establecido en el Artículo 2.2.4.1.1.8 del Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, concerniente a la Información pública, citación a propietarios y vecinos, toda vez que los propietarios son los formuladores y el Plan Parcial no cuenta con vecinos colindantes.

Las modificaciones, adiciones y derogatorias del presente Decreto, no implican la modificación del modelo de ocupación, ni de los repartos equitativos de cargas y beneficios realizados para el macroproyecto ni para los demás planes parciales allí adoptados. Se trata de precisar el modelo de ocupación a partir de los aprovechamientos establecidos en el Decreto 2077 de 2015 para este polígono.

Este proyecto de Decreto fue oportunamente socializado y discutido con las dependencias y entes descentralizados de la Administración Municipal que tienen entre sus competencias, la aplicación de sus disposiciones. Con el mismo propósito fue publicado en la página web del Municipio de Medellín, entre los días 13 y 18 de Diciembre, 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 Municipio de Medellín.

En razón de lo anterior,

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTICULO 1°. OBJETO.** Modificar el Decreto Municipal 2077 de 2015, por medio del cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, ZonaNorte y se dictan otras disposiciones. Hacen parte de este Decreto el documento técnico de soporte y la cartografía que con él se ajustan.

**ARTICULO 2°. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas en el Área de Intervención Estratégica MEDRío, ZonaNorte, de acuerdo a lo espacializado en el mapa MRN\_D\_01\_Área\_Planificación\_P, protocolizado con el Decreto 2077 de 2015.

**ARTICULO 3°. AJUSTES A LA CARTOGRAFÍA.** Con el fin de representar los ajustes, adóptense los siguientes mapas actualizados del Macroproyecto Río Norte y del Plan Parcial Z2\_R\_45 – Tricentenario, los cuales se protocolizan con el presente decreto y sustituyen aquellos con el mismo nombre en los numerales 1.1, 1.2 y 2 del artículo 1 del decreto 2077 de 2015.

**a. Planos macroproyecto Río Norte.**

MRN\_F\_01\_Estructura\_Ecológica\_P

MRN\_F\_02\_SistemaEP\_Equipamientos\_P

MRN\_F\_03\_Jerarquía\_vial\_P

MRN\_F\_04\_Sistemas\_Movilidad\_P

MRN\_F\_06\_Instrumentos\_Planificación\_Formulación\_P

MRN\_F\_08\_Distribución\_Áreas\_Cesión\_P

**b. Listado de planos para los planes parciales:**

Z2\_R\_45\_MRN\_D\_01\_Topo\_Matriculas\_M

Z2\_R\_45\_MRN\_D\_02\_Retiros\_M

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_01\_Estructura\_EP\_equipamientos\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_02\_Proyectos\_viales\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_03\_Planteamiento\_urbanistico\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_04\_UAU\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_05\_Asignacion\_cargas\_UAU\_1\_T

Z2\_R\_45\_MRC\_F\_06\_SSPP\_Acueducto\_Alcantarillado\_T

Z2\_R\_45\_MRC\_F\_07\_SSPP\_Energia\_T

Z2\_R\_45\_MRC\_F\_08\_SSPP\_Gas\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_09\_Secciones\_Viales\_1\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_09\_Secciones\_Viales\_2\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_09\_Secciones\_Viales\_3\_T

Z2\_R\_45\_MRN\_F\_09\_Secciones\_Viales\_4\_T

**c. Fichas resumen por Plan Parcial.**

Z2\_R\_45      Z2\_R\_45\_Tricentenario

**CAPÍTULO II.**

**MODIFICACIONES AL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO**

**ARTICULO 4°. SECCIONES VIALES.** Modificar el artículo 37 la sección V del Capítulo II, del Título II - Sistemas Físico Espaciales, del Decreto 2077 del 2015 el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 37. SECCIONES VIALES:** Se establecen las secciones viales específicas para cada vía del Plan Parcial Z2\_R\_45 - Tricentenario, acorde a la jerarquía y la clasificación, haciendo ajustes a las secciones específicas de las vías del Plan Parcial Tricentenario, siendo estas las siguientes:

Secciones viales Plan Parcial Tricentenario - Polígono Z2 R 45																							
Vía o Tramo Vial	Costado	E.P.	Antejardín	F.C.	C.R.	F.A.	Berma	Carril Mixto	Carril Mixto	Separador	Carril Mixto	Carril Mixto	Carril Mixto	Separador	Carril Mixto	Carril Mixto	F.A.	C.R.	F.C.	Antejardín	E.P.	Costado	
Carrera 64C (Autopista Norte) entre calles 94A y 97A.	Occidental						1,9	3,87	3,35	1,52	3,38	3,42	3,81	1,4	3,0	3,0	1,5		2,0			10,0	Oriental
Calle 97A entre Carreras 64 y 64C	Sur		3,0	2,0		2,5		3,25	3,25	2,0	3,5	3,5					0,8	2,1					Norte
Carrera 64 entre Calles 94A y 97A	Occidental	Variable	Variable	2,0		1,5		3,0	3,0										2,00	3,0 Discontinuo			Oriental
vía longitudinal sentido sur-norte y viceversa	Occidental		3,0	2,0		2,5		3,0	3,0								Variable 1,5 - 2,5	2,5	2,0			Variable Mínimo 10m	Oriental
Vía transversal costado norte entre carreras 64 y 64C	Sur	Variable		2,0	2,5 Discontinua	1,5		3,0	3,0								1,5		2,0			Variable	Norte
Vía transversal central entre carreras 64 y 64C	Sur	Variable		2,0		1,5		3,0	3,0								1,5		2,0			Variable Mínimo 10m	Norte
Vía transversal costado sur entre carreras 64 y 64C	Sur		Puente Madre Laura							Variable	3,0	3,0					2,5		2,0		3,0		Norte

### CAPÍTULO III.

#### MODIFICACIONES A LAS NORMAS VOLUMÉTRICAS, ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO GENERAL

**ARTICULO 5°. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO.** Modificar el artículo 58, de la Sección IV del Capítulo III, del Título II - Sistemas Físico Espaciales, del Decreto 2077 del 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 58. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO:** Las normas de índice de ocupación aplicables dependiendo del polígono de tratamiento, son las siguientes:

1. Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto RíoNorte, la ocupación mínima, en todos los casos, será del 25% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.
2. En los polígonos con tratamiento urbano de Consolidación

ubicados en el Macroproyecto RíoNorte, no habrá exigencia de ocupación mínima.

3. Para todos los polígonos ubicados dentro de este Macroproyecto, los índices máximos de ocupación serán los establecidos por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282.”

**ARTICULO 6°. ALTURA.** Modificar el Artículo 59, de la Sección IV del Capítulo III, del Título II - Sistemas Físico Espaciales, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 59. ALTURA:** La altura de las edificaciones en los polígonos ubicados al interior del Macroproyecto RíoNorte, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. La altura máxima de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, será la establecida en la siguiente tabla:

CÓDIGO UAU	ALTURA MÁXIMA (PISOS)	OBSERVACIÓN
<i>Polígono Z1_R_1 Playón de los Comuneros</i>		
1	12	
<i>Polígono Z1_R_2 La Frontera</i>		
1	5	
2	12	<i>Las edificaciones Localizadas sobre la Cra 51D entre la Calle 112 y 120, tendrán una altura máxima de 5 pisos.</i>
3	12	
4	12	<i>Las edificaciones localizadas sobre la Cra 51C entre la cll 119 y 117 tendrán una altura máxima de 5 Pisos.</i>

5	5	
<b>Polígono Z1_R_3 La Francia</b>		
1	16	
2	16	
3	12	Las edificaciones localizadas sobre la Cra 51 entre las Cll 109B y 109A tendrán una altura máxima de 5 pisos.
4	16	
5	5	
<b>Polígono Z1_R_4 Andalucía</b>		
1	17	Las edificaciones localizadas sobre la Cll 107 entre la Cra 52 y Serv 51-55, tendrán una altura máxima de 5 pisos.
2	5	
3	12	
4	12	
<b>Polígono Z1_R_5 Villa Niza</b>		
1	18	
2	17	Las edificaciones localizadas sobre la Cll 101 entre la Cra 52 y 51, tendrán una altura máxima de 5 pisos.
3	14	Las edificaciones localizadas sobre la Cra 51A entre la Cll 100 y 101, tendrán una altura máxima de 5 pisos.
4	17	Las edificaciones localizadas sobre la Cra 51 entre la Cll 100 A Y 100 tendrán una altura máxima de 5 pisos.
5	15	
6	5	
7	14	
<b>Polígono Z1_R_6 Palermo San Isidro</b>		
1	17	Las edificaciones localizadas sobre la Cra 51B entre la Cll 97A y 97.
2	17	
3	14	
4	14	Las edificaciones localizadas sobre la Cra 53 entre las Cll 97A y 97, tendrán una altura máxima de 5 pisos.
5	5	
6	5	
7	12	
8	14	
<b>Polígono Z1_R_8 Miranda</b>		
1	14	
2	10	
3	14	
4	14	
5	10	
6	10	
7	10	
8	10	

9	10	
10	10	
11	10	
12	12	
<b>Polígono Z2_R_45 Tricentenario (Andercol)</b>		
1	-	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 para este 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.
2	-	
3	-	
4	-	
5	-	
<b>Polígono Z2_R_46 Plaza de Ferias</b>		
1	25	
2	25	
3	25	
4	25	
5	25	
<b>Polígono Z2_R_48 Carabineros</b>		
1	20	
2	19	
3	19	
4	19	
5	19	
6	21	
7	20	
8	19	
9	19	
10	19	
11	19	
12	19	
13	19	
14	19	
15	14	
<b>Polígono Z2_R_49 La Candelaria</b>		
1	13	
2	13	
3	13	
4	7	
5	1	
6	13	

2. En los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana no se podrán superar los aprovechamientos asignados por el reparto de cargas y beneficios, más los aprovechamientos adicionales, definidos por el Macroproyecto para cada Unidad de Actuación Urbanística.

3. Para los polígonos con tratamiento de Consolidación, la altura aplicable es la establecida en los artículos 280 y 341 del Acuerdo 48 de 2014.

4. Dentro de los polígonos de Consolidación no se podrán superar los aprovechamientos establecidos en el artículo 280 del Plan de Ordenamiento Territorial más los aprovechamientos adicionales.

5. En los casos dónde la vivienda de interés prioritario –VIP- se localice al interior de edificaciones con otras tipologías de vivienda (Vivienda de interés social –VIS- y/o vivienda “No VIP y no VIS) y la edificación tenga una altura mayor a 5 pisos, la VIP solo podrá ser localizada en los primeros 5

pisos según el artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014. Para el acceso a las viviendas localizadas a partir del sexto piso se requerirá de ascensor.

6. En todo caso, se tendrá en cuenta el Decreto Municipal 266 de 2006, sobre la reglamentación de la Aeronáutica Civil, o demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.”

**ARTICULO 7°. PARQUEADEROS.** Modificar el Artículo 76, de la Sección IV del Capítulo III, del Título II - Sistemas Físico Espaciales, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

“**ARTÍCULO 76. PARQUEADEROS.** Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. Para lo relacionado a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos, se aplicará lo establecido en el Decreto Municipal 471 de 2018 o demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

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

1. Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración.

2. Se podrán ubicar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos dos niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción, en concordancia con el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no se localicen sobre fachadas, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebrada, tengan destinación de vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.

3. Cuando las áreas de parqueo al servicio de la edificación se localicen en los tres primeros pisos 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, garantizando la protección y seguridad del entorno.

4. Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótanos y semisótanos y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT, así estos dos últimos se trasladen a otro nivel de la edificación).

5. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público existente o proyectado, ni por la Avenida Carabobo 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 ésta, independiente de que cuente con espacio público o no. Adicionalmente se deberá dar cumplimiento con lo establecido en el referente a la reglamentación de fachadas con relación al espacio público.

6. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

**Parágrafo 1.** En el evento de que las celdas de estacionamiento superen el tope máximo establecido por norma, y se ubiquen según las condiciones establecidas en los numerales 1, 2, y 3 del inciso 2, del artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, se contabilizará para índice de construcción el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto de vivienda, comercio o servicios que superen dicho tope, mas no el área correspondiente a la circulación vehicular. No aplicará para proyectos con uso exclusivo de estacionamientos o parqueaderos. nuevo

**Parágrafo 2.** Cuando las celdas de estacionamiento excedan el tope máximo establecido por norma y no cumplan con las condiciones de localización establecidas en los numerales 1, 2, y 3 del inciso 2, del artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, se contabilizan para el índice de construcción el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto de vivienda, comercio o servicios que superen dicho tope y el área de circulación vehicular vinculada a dichas celdas en el piso en que se localicen. No aplicará para proyectos con uso exclusivo de estacionamientos o parqueaderos.”

## CAPÍTULO IV.

### MODIFICACIONES AL SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

#### Sección I

#### Sección II Modificaciones a las disposiciones comunes a los instrumentos del subsistema

**ARTICULO 8°. DETERMINANTES PARA LA REVISIÓN Y FORMULACIÓN DE MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.** Modificar el Artículo 85 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 3 Sistemas De Gestión Del Decreto 2077 Del 2015 el cual quedará así:

**Artículo 85. DETERMINANTES PARA LA REVISIÓN Y REFORMULACIÓN DE MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.**

Habrà lugar a la modificaci3n del Decreto sin que implique la revisi3n del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gesti3n, el espacio pùblico local, la delimitaci3n de las Unidades de Actuaci3n Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio pùblico de orden general. Esta actuaci3n se surtirà mediante Decreto previamente publicado en la pàgina web del Municipio en los términos del Artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Municipio de Medellín y no implicarà agotar las instancias de informaci3n a propietarios y vecinos establecidas en el Decreto Unico Nacional 1077 de 2015.

Se entiende por revisi3n de los instrumentos de planificaci3n complementaria aquì adoptados, el proceso técnico, administrativo y jurídicoo a partir del cual la Administraci3n Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupaci3n (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial y los sistemas pùblicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron

adoptados. En todo caso, este proceso deberà mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala General (Macroproyecto). Este proceso deberà adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobaci3n, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La reformulaci3n de los instrumentos procederà al vencimiento de la vigencia del Macroproyecto, cuando la Administraci3n Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideren pertinente formular un nuevo plan acogiendo a la normativa local vigente, observando para su formulaci3n, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.”

**ARTICULO 9°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PLANES PARCIALES.** Modificar el Artículo 94, de la Secci3n II, del Capítulo I, del título III - Sistemas Institucionales y de Gesti3n, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedarà de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 94. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PLANES PARCIALES.** El reparto a escala general considera las siguientes obligaciones urbanísticas, en funci3n del planteamiento urbanístico previamente definido:

<b>POLÍGONO</b>	<b>Áreas de cesi3n pùblica para espacio pùblico de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuaci3n (m2).</b>	<b>Áreas de cesi3n pùblica para espacio pùblico de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2).</b>
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	21.300,45	5.728,10
Z1_R_46	36.493,12	36.493,12
Z1_R_48	29.024,49	29.024,49
Z1_R_49	8.595,24	8.595,24

**CAPÍTULO V.**

**MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE RENOVACI3N Z2\_R\_45, TRICENTENARIO**

**ARTICULO 10°. CONFORMACI3N DEL ÁREA DE PLANIFICACI3N.** Modificar el Artículo 192 de la Secci3n X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gesti3n, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedarà de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 192. CONFORMACI3N DEL ÁREA DE PLANIFICACI3N:** El Área de Planificaci3n correspondiente al Polígono de Tratamiento Z2\_R\_45 – Tricentenario, està delimitada por el norte por la Calle 97ª, al sur por la Calle 94ª,

al occidente por la Carrera 64C y al oriente por la Carrera 64ª.

Este Polígono se encuentra al interior del barrio Tricentenario y limita al occidente con los barrios Castilla y Girardot y al sur con el barrio Oleoducto.

El Área de Planificaci3n cuenta con un Área Bruta de 76.155,17m² (7,61 hectàreas), un Área Neta de 63.423,85m², y està conformada por 2 predios. Estos últimos constituirán la estructura básica de planificaci3n y gesti3n del Plan Parcial.

La siguiente tabla contiene la identificaci3n de los predios, mediante sus c3digos CBML, y las respectivas Matriculas Inmobiliarias y se espacializan en el plano Z2\_R\_45\_MRN\_D\_01\_Topo\_matriculas\_T.

<i>CBML</i>	<i>MATRÍCULA</i>
05100130002	5852
05100130003	5163055

**ARTICULO 11°. MODELO DE OCUPACIÓN (PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO).** Modificar el Artículo 193 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 193. MODELO DE OCUPACIÓN (PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO):** El Planteamiento Urbanístico, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Plano Z2\_R\_45\_MRN\_F\_03\_Planteamiento\_urbanistico\_T. el cual se protocoliza con el presente Decreto.

el Área de Planificación está conformada por predios industriales, no cuenta con una malla vial en su interior, por lo tanto se configura una nueva estructura urbana que le da soporte a los nuevos desarrollos privados, para esto se configuran cuatro nuevas vías, una en sentido norte-sur y viceversa que divide el Área de Planificación en dos costados y cuya función es canalizar los flujos vehiculares y peatonales a lo largo del Área de Planificación y distribuirlos a las nuevas vías transversales de menor longitud y que adicionalmente posibilitará el ingreso y salida de las vías de mayor jerarquía; y tres nuevas vías transversales cuya función es garantizar el acceso a los nuevos desarrollos inmobiliarios, fortaleciendo las conexiones de la Estructura Ecológica Complementaria y la movilidad humana, garantizando el acceso al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado.”

**ARTICULO 12°. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN.** Modificar el Artículo 194 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 194. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:**

#### **1. DESDE EL SISTEMA FÍSICO ESPACIAL.**

**1.1. 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 del Plan Parcial, 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.

Este Planteamiento Urbanístico, además de incorporar los componentes de la EEP antes mencionados, propone

establecer un sistema de espacio público con características ambientales que se articulan con la Red de Conectividad Ecológica, ya que tienen una predominancia de pisos permeables que permiten la infiltración del agua para alimentar el acuífero subterráneo, una disposición de especies arbóreas que incentivará el libre flujo de flora y fauna del sector y que a su vez mitiga el ruido, disminuye la temperatura y absorbe las partículas contaminantes como el CO2.

**1.1.1. Enlace estructurante actual de la Red de Conectividad Ecológica:** El enlace estructurante actual de la Estructura Ecológica Principal en la 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, “Criterios de manejo de proyectos viales que cruzan la estructura ecológica y espacios públicos verdes”, estableciendo nuevas áreas de uniones entre nodos, enlaces y fragmentos en el área de influencia del proyecto, creando nuevas redes de conectividad ecológica a través de los corredores viales y el Espacio Público propuesto que forman parte de la Estructura Ecológica Complementaria, garantizando la permanencia del flujo de fauna y flora del sector.

**1.1.2. 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 solo 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.

**1.1.3. Líneas de alta tensión:** Por el polígono del Plan Parcial Tricentenario, pasa la línea de alta tensión Castilla Central y Bello Central de 110 KV, cuya faja de seguridad es de 10m a cada lado; El modelo de ocupación del Plan Parcial propone soterrar la línea de alta tensión, con el fin de mitigar el riesgo tecnológico y poder disponer de una mayor Área Útil en la UAU\_ 3 y 5 y una mayor área de Espacio Público Efectivo en la UAU\_1 y ARO\_1.

Para realizar la variante de ruta de la línea de alta tensión, que viabilizará la cesión in situ de suelo para espacio público y posible construcción de equipamientos, se deberá presentar un estudio de detalle y alternativas aprobado por EPM como dueño de la línea de alta tensión que deberá contener: Descripción del proyecto, Ubicación geográfica, características de la línea, información meteorológica, criterios para el plantillado, cálculo de cargas, hipótesis estudiadas, limitantes de tensionado, tabla de flechas y tensiones, verificación de estructuras, modelo Tower, PLS CADD y los demás exigidos por EPM para la aprobación de la variante de la ruta, además, deberá soportar la mitigación del riesgo tecnológico garantizando la seguridad de las personas, la vida tanto animal como vegetal y la preservación del medio ambiente tal como lo estipula la Resolución 907708 de 2013 "Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE".

Como se enunció con anterioridad la implementación de estos Espacios Públicos priorizará el establecimiento de pisos permeables que alimenten la zona de recarga de acuífero y la permanencia de especies arbóreas de alto valor paisajístico y ecológico, cumpliendo con los objetivos establecidos desde en el Macroproyecto Río Norte para los 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 de Planificación; 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 CO<sub>2</sub>, purificación del aire, infiltración del agua, regulación de los vientos, temperaturas, lluvias y ruido, así como el embellecimiento del paisaje urbano.

## 1.2. DESDE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA

El Modelo de Ocupación propuesto para el Plan Parcial Tricentenario mantiene la Estructura Ecológica Principal definida por el Acuerdo 048 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 048 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 CO<sub>2</sub>, purificación del aire, infiltración del agua, regulación de los vientos, temperaturas, lluvias y ruido, así como el embellecimiento del paisaje urbano.

## 2. DESDE EL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

**2.1. 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.

**2.1.1. Estrategias para la generación de espacio público:** se toma como punto de partida el reconocimiento de la base natural estructurante en la que los cuerpos de agua presentes en el área de planificación y el Enlace Estructurante actual de la Red de Conectividad Ecológica, son los elementos más preponderantes a partir de los cuales se configura una serie de parques recreativos pasivos y activos, que se articulan con los espacios públicos existentes alrededor del área de planificación, generando una conexión con el proyecto Parques del Río, promoviendo una red de espacio públicos de diferentes escalas que permite expandir el espacio público que se genera en la ribera del río con las zonas de la media ladera.

Entre las características de estos espacios se determina que podrán contar con escenarios para la práctica deportiva y recreativa informal, no competitiva y podrán cumplir funciones ambientales como regulación micro climática, infiltración de aguas lluvias, hábitat de fauna entre otras, y sus actuaciones específicas se regirán por lo definido en los Artículos 72 al 94 del Acuerdo 048 de 2014, donde se definen los criterios de manejo para el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según la categoría y subcategoría de estos.

**2.1.2. Conformación de espacio público asociado a los Ejes Viales Estructurantes:** Los Ejes Viales Estructurantes presentes en el área de planificación de este Plan Parcial se encuentran definidos en el Artículo 18 del presente Decreto, y son:

- Carrera 64c – 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 048 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.

**2.1.3 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.

### 3. 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.”

**ARTICULO 13°. ASIGNACIÓN DEL ORDEN Y TIPOLOGÍA DEL ESPACIO PÚBLICO.** Adicionar el Artículo 194A de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“Artículo 194A. ASIGNACIÓN DEL ORDEN Y TIPOLOGÍA DEL ESPACIO PÚBLICO:** Cada uno de los Espacios Públicos propuestos al interior del área de planificación de este Plan Parcial se le asigna un Orden y Tipología, atendiendo a las definiciones incluidas en los Artículo 67, 69 y 70 del Acuerdo 048 de 2014. Esta asignación se evidencia tanto en la cartografía a protocolizar, como en la siguiente tabla:

<i>Polígono de Tratamiento</i>	<i>Código del Espacio Público en Plano protocolizado</i>	<i>Superficie (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Orden</i>	<i>Categoría</i>	<i>Subcategoría</i>
Z2_R_45	L1	5.856,78	Local	Parque	Parque recreativo activo
	G1	2.803,62	General	Parque	Parque recreativo pasivo
	G2	2.406,01	General	Parque	Parque recreativo pasivo
	G3	2.175,79	General	Parque	Parque recreativo pasivo
	G4	683,37	General	Parque	Parque recreativo pasivo
	G5	1.557,53	General	Parque	Parque recreativo pasivo
	G6	5.817,32	General	Parque	Parque recreativo activo

**ARTICULO 14°. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL.** Modificar el Artículo 195 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 195. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL:** Para la concreción del modelo de ocupación se establecen los siguientes objetivos:

### **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.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

#### **a) 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.

#### **b) 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.

#### **c) 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.

#### **d) 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.”

**ARTICULO 15°. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Modificar el Artículo 196 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 196. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Se establecen las siguientes estrategias específicas de acuerdo a los diferentes ámbitos de planificación:

#### **a) Desde la Estructura Ecológica Principal**

- Estrategia A1: Acogiendo y poniendo en valor el 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.
- Estrategia A2: Promoviendo la recuperación ambiental y paisajística de los retiros de quebrada presentes en el Área de Planificación de este Plan Parcial.
- Estrategia A3: Constituyendo zonas verdes y antejardines por medio de los componentes de la sección vial que se consolidan como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.
- Estrategia A4: Incluyendo arboles 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.

#### **b) Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro**

- Estrategia B1: Articulando 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.
- Estrategia B2: Generando 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 Plan Parcial, 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.

- Estrategia B3: Contribuyendo 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.

### c) Desde el Subsistema de Movilidad

- Estrategia C1: Desarrollando 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).
- Estrategia C2: Conformando espacios social y ambientalmente amables con el peatón, con el fin de estimular la movilidad humana, buscando así que las vías públicas no solo cumplan una función peatonal, sino que también se vinculen al espacio público generando áreas de encuentro y apropiación ciudadana.
- Estrategia C3: Racionalizando 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.
- Estrategia C4: Concibiendo 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.
- Estrategia C5: Configurando 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.
- Estrategia C6: Implementando 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.

### d) Desde el Sistema de Ocupación

- Estrategia D1: Estableciendo 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.
- Estrategia D2: Asignando aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada Unidad de Actuación urbanística.
- Estrategia D3: Desarrollando tipologías de vivienda que dan respuesta a las necesidades y dinámicas urbanas del sector.
- Estrategia D4: Aplicando el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.
- Estrategia D5: Permitiendo el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas actuales.”

**ARTICULO 16°. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Modificar el Artículo 197 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 197. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los predios adscritos al Plan Parcial Tricentenario se desarrollarán a través de 5 Unidades de Actuación Urbanística y 1 ARO (Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas) que representan la totalidad del área de intervención y que se proponen bajo el principio de autonomía para su urbanización respetando las obligaciones urbanísticas a que hubiere lugar y resuelvan su adecuada accesibilidad y cumplan a cabalidad con la asequibilidad a servicios públicos.

Se busca entonces lograr una eficiencia en la estructura predial que permita la gestión adecuada del territorio para esta zona dados los condicionantes de tener pocos propietarios y así lograr una funcionalidad en las áreas de ocupación de manera óptima, permitiendo una claridad en los sistemas de gestión del espacio público y privado.

El listado de CBML por unidad de actuación urbanística se encuentra en el documento técnico de soporte y se espacializan en el Z2\_R\_45\_MRN\_F\_04\_UAU\_T.

A continuación, se muestran las áreas generales que compone las unidades de actuación urbanísticas con sus áreas de espacio público existente y retiros viales actuales.

<i>DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA Y ÁREA NETA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</i>						
<i>Unidad de Actuación Urbanística</i>	<i>Área Bruta (m2)</i>	<i>Áreas de Manejo Especial (m2)</i>	<i>Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)</i>	<i>Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)</i>	<i>Vías Existentes (matemática) (m2)</i>	<i>Área Neta (m2)</i>
<i>UAU_1</i>	34.155,45	0,00	0,00	0,00	5.724,13	28.431,32
<i>UAU_2</i>	10.622,94	0,00	0,00	0,00	1.608,33	9.014,61
<i>UAU_3</i>	9.244,22	0,00	0,00	0,00	430,70	8.813,52
<i>UAU_4</i>	9.724,36	0,00	931,89	446,15	1.468,94	6.877,37
<i>UAU_5</i>	8.614,02	0,00	560,90	679,82	410,25	6.963,04
<i>ARO_1</i>	3.794,16	0,00	0,00	0,00	470,18	3.323,98
<b>TOTAL</b>	<b>76.155,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1.492,79</b>	<b>1.125,97</b>	<b>10.112,53</b>	<b>63.423,85</b>

**ARTICULO 17°. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Modificar el Artículo 198 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

<i>A.R</i>	<i>CBML</i>
<i>AR 1</i>	05100130002

**“ARTÍCULO 198. ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** El presente Plan Parcial cuenta con un área receptora de obligaciones urbanísticas identificada de la siguiente forma:

**ARTICULO 18°. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Modificar el Artículo 199 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 199. CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Las siguientes son las cargas urbanísticas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, estas se identifican en el plano de asignación de cargas urbanísticas por UAU del respectivo plan parcial, y se resumen en la siguiente tabla:

<i>Unidad de Actuación Urbanística</i>	<i>Vías</i>		<i>Espacio público</i>		
	<i>Cesión y Adecuación (m2)</i>	<i>Adecuación de andenes (m2)</i>	<i>Cesión y Adecuación - cumplimiento en sitio por modelo (m2)</i>	<i>Adecuación de espacio público existente (m2)</i>	<i>A compensar en dinero (m2)</i>
<i>UAU_1</i>	6.219,99	710,48	11.308,89	0,00	654,62
<i>UAU_2</i>	2.428,91	111,69	2.406,02	0,00	695,03
<i>UAU_3</i>	2.215,89	143,52	2.175,80	0,00	684,16
<i>UAU_4</i>	2.094,38	148,45	683,37	0,00	2.891,88
<i>UAU_5</i>	1.032,73	185,91	1.557,53	121,80	802,40
<i>ARO_1</i>	155,15	92,34	3.168,84	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>14.147,04</b>	<b>1.392,40</b>	<b>21.300,45</b>	<b>121,80</b>	<b>5.728,10</b>

<i>A CUMPLIR EN ARO</i>				
<i>UAU</i>	<i>ARO Suelo (m2)</i>	<i>ARO Adecuación de espacio público (m2)</i>	<i>ARO Adecuación de vías (m2)</i>	<i>ARO Adecuación de andenes (m2)</i>
<i>UAU_1</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>UAU_2</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>UAU_3</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>UAU_4</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>UAU_5</i>	3.323,98	3.168,84	155,15	92,34
<b>TOTAL</b>	<b>3.323,98</b>	<b>3.168,84</b>	<b>155,15</b>	<b>92,34</b>

**ARTICULO 19°. BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Modificar el Artículo 200 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera

**“ARTÍCULO 200. APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Los siguientes son los aprovechamientos para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística:

UAU	Área Neta (m2)	IC	Total, edificabilidad (m2)	% Edificabilidad en uso residencial	% Edificabilidad en otros usos	Edificabilidad en uso residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
UAU_1	28.431,32	2,49	70.895,22	46%	54%	32.446,10	38.449,12
UAU_2	9.014,61	1,97	17.723,10	0%	100%	0,00	17.723,10
UAU_3	8.813,52	3,02	26.588,38	92%	8%	24.508,40	2.079,98
UAU_4	6.877,37	2,51	17.281,56	0%	100%	0,00	17.281,56
UAU_5	6.963,04	4,67	32.512,79	94%	6%	30.418,22	2.094,57
ARO_1	3.323,98		0,00	0%	0%	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>63.423,85</b>	<b>N/A</b>	<b>165.001,05</b>	<b>53%</b>	<b>47%</b>	<b>87.372,72</b>	<b>77.628,33</b>

**ARTICULO 20°. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UAU.** Modificar el Artículo 201 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

se permitirá la convertibilidad de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m<sup>2</sup>) a usos diferentes al residencial (m<sup>2</sup>) y viceversa, teniendo en cuenta que no se pueden aumentar las unidades de vivienda.

**ARTÍCULO 201. CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UAU.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de plan parcial especifica los máximos de edificabilidad en usos residenciales y usos diferentes a la vivienda, los cuales se presentan en la tabla de Beneficios por UAU.

Por lo tanto, la convertibilidad de la edificabilidad de usos diferentes a la vivienda a edificabilidad en usos residenciales solo podrá utilizarse para aumentar el área de la unidad de vivienda, o cuando se requiera índice para parqueaderos.

Para el Plan Parcial Z2\_R\_45 - Tricentenario, con el fin de permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos inmobiliarios,

Lo anterior se deberá elaborar teniendo en cuenta los factores de convertibilidad que se presentan en las tablas a continuación:

*Convertibilidad de la edificabilidad de usos diferentes a la vivienda a edificabilidad en usos residenciales para el Polígono Z2\_R\_45*

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
<b>TOTAL</b>	<b>11.627,91</b>		<b>11.627,91</b>

*Convertibilidad de la edificabilidad de usos residenciales a edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para el Polígono Z2\_R\_45*

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
<b>TOTAL</b>	<b>37.872,41</b>		<b>25.522,71</b>

**Parágrafo 1.** En caso que el desarrollador de la unidad de actuación urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificabilidad a convertir que se presenta en la anterior tabla, podrá hacerlo parcialmente aplicando el cálculo y procedimiento establecido en el Artículo 101 del presente Decreto.

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

**ARTICULO 21°. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Modificar el Artículo 203 de la Sección X, del Capítulo I, del Título III - Sistemas Institucionales y de Gestión, del Decreto 2077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 203. EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se determina a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, según la siguiente tabla:

<i>UAU</i>	<i>Unidades de vivienda VIP</i>	<i>Unidades de vivienda VIS</i>	<i>Unidades de vivienda No VIS</i>	<i>Total, unidades de vivienda</i>
<i>UAU_1</i>	78	93	389	560
<i>UAU_2</i>	0	0	0	0
<i>UAU_3</i>	59	70	294	423
<i>UAU_4</i>	0	0	0	0
<i>UAU_5</i>	73	87	365	525
<i>ARO_1</i>	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>210</b>	<b>250</b>	<b>1.048</b>	<b>1.508</b>

**Parágrafo.** El desarrollador de la unidad de actuación urbanística podrá definir el tamaño de cada vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada cada unidad de actuación urbanística. Así mismo el área de las viviendas por cada tipología no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.”

**ARTICULO 22°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín, deroga las disposiciones que le sean contrarias, modifica los artículos 37, 58, 59, 76, 85, 94, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203 y adiciona el artículo 194A del Decreto municipal 2077 de 2015.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Medellín a los.

**FEDERICO GUTIERREZ ZULUAGA**

Alcalde

**ANA CATHALINA OCHOA YEPES**

Directora

Departamento Administrativo de Planeación