

## MACROPROYECTO RÍO CENTRO PLAN PARCIAL Z2 R 44 CARIBE

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

Noviembre 2023





#### **CONTENIDO**

- Generalidades del macroproyecto
- Estrategias de gestión aplicables al Macroproyecto
  - Plan parcial Adoptado
  - Cambios y Ajustes al plan parcial





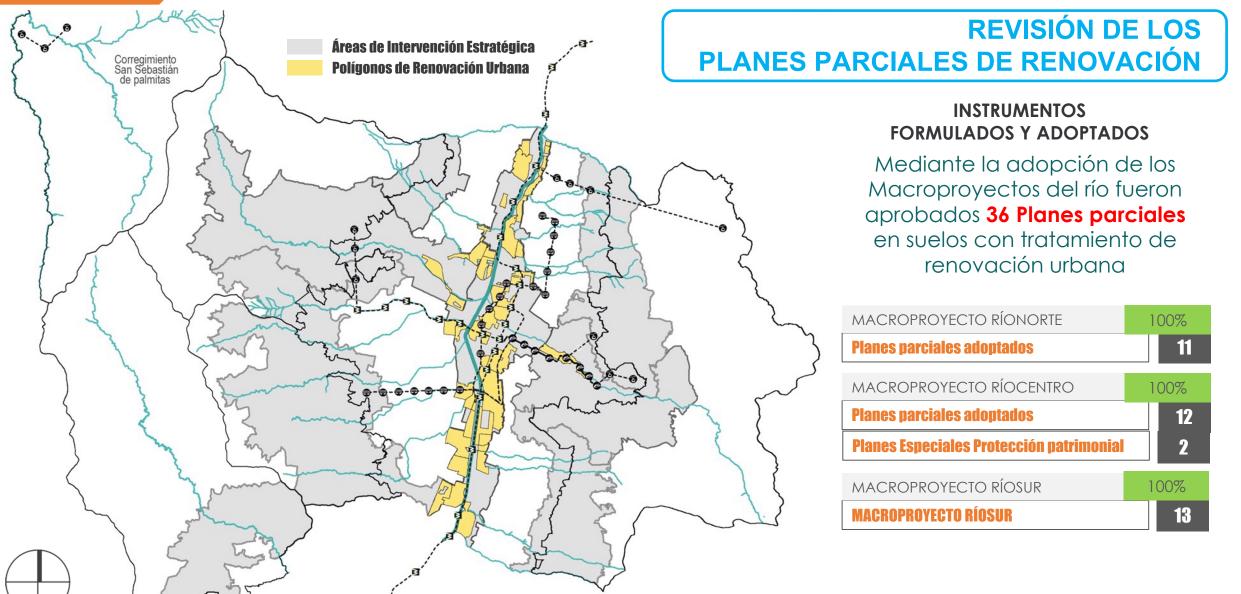
# GENERALIDADES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO



## 01

#### GENERALIDADDES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

#### Área de intervención estratégica AIE Med Rio Centro



CONVENCIONES

Río Medellín

Planes Parciales

Área Manejo Especial

Área Útil

Borde Vía

Colectivos

Manzanas

Lote

CARTOGRAFÍA BASE

Límite Macroproyecto Río

#### GENERALIDADDES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Área de intervención estratégica AIE Med Rio Centro Límite Municipio de Medellín Subsistema de Equipamientos Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente

#### **GENERALIDADES NORMATIVAS**





ÁREA NETA **RENOVACIÓN** 1.384.246m2



**PLANES PARCIALES** 



#### **APROVECHAMIENTOS**



**APROVECHAMIENTOS** 5.269.303 m2



Edificabilidad **OTROS** USOS 2.378.338



Edificabilidad **VIVIENDA** 2.890.965 m2



6.470,09



VIS 4.174,36



NO VIS 37.503,35 UND

#### **CARGAS URBANÍSTICAS**



**VIAS EN SUELO Y ADECUACIÓN** 158.978 m2

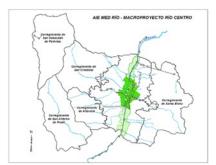


**ESPACIO PÚBLICO EN SUELO Y ADECUACIÓN** 235.645 m2



**ESPACIO PÚBLICO EN DINERO** 564.005 m2







**Decreto** 2053 de 2015



Modificación **Decreto** 1006 de 2018



Modificación **Decreto** 2482 de 2019



General

Local



**ESTRATEGIAS DE GESTIÓN APLICABLES AL MACROPROYECTO RIO CENTRO** 

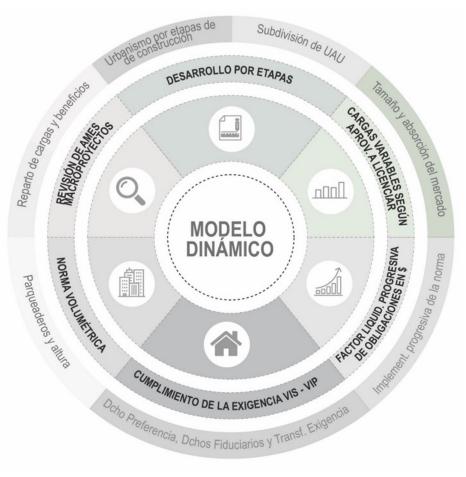


Ciencia, Tecnología e Innovación

#### **MODELO DINAMICO DE GESTION**

#### Herrmaientas para dinamizar la renovación urbana

estrategia del Municpio de Medellin que busca establecer acciones para dinamizar la renovacion urbana en Medellin, con ello se establecen seis estrategias que permiten entre otros aspectos:



2019

**MODELO DINÁMICO DE GESTIÓN** 

#### 1. DESARROLLO POR ETAPAS

Urbanismo por etapas de construcción
Subdivisión de las unidades de actuación

#### 2. CARGAS VARIABLES

Tamaño y absorcion del mercado

Cargas en funcion de lo licenciado

#### 3. FACTOR CARGAS PROGRESIVAS

Implementacion progresiva de la norma Incentivo para los primeros en desarrollo

#### **4 CUMPLIMIENTO VIVIENDA VIP - VIS**

Derecho preferencia, derechos fiduciarios

Posibilidad de transferir obligacion

#### 5. NORMA VOLUMETRICA

Parqueaderos y alturas
Exigencia de la plataforma

#### 6. REVISION DE AMES

Procedimiento AME no identificada

Alternativas para su desarrollo





Ruta para la aplicación del instrumento de anuncio de proyecto y mecanismos para controlar el valor del suelo y alternativas para concretar los sistemas publicos y la gestion asociada



#### GESTIÓN DE ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES Y AME

Precisones y ajustes a las áreas receptoras de obligaciones urbanisticas ARO en los planes parciales. Participación de los propietarios en los sistemas de reparto, areas de manejo especial y sus caracteristicas



#### ALTERNATIVAS EN LA CONVERTIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Flexibilización de los usos del suelo, considerando la convertibilidad de otros usos a vivienda, equivalencias y opciones de desarrollo



#### GESTIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

Precisiones y ajustes al cumplimiento de la obligación de la vivienda VIS Y VIP en la renovación urbana. Alternativas para concretar la vivienda social y prioritaria en la renovación.



#### GESTIÓN DE LOS PROYECTOS DE LAS UAU POR ETAPAS

Precisiones al desarrollo por etapas en los procesos de urbanización de las unidades de actuación urbanística. Precisiones a la compra de derechos de construccion parcial.



#### PRECISIÓN Y ARMONZACIÓN DE NORMAS VOLUMÉTRICAS

Armonización de las normas volumétricas con las normas generales de retiros y las normas básicas en las unidades de actuación urbanística.



#### GESTION DEL MACROPROYECTO - CONVENIO PARA FONDO DE REDES CON EPM

Cofinanciación de redes de servicios públicos por parte de EPM y Definicion de criterios y correspoopnsabes para llevar a cabo la gestion del sistema publico colectivo de los Macro



#### ESTRATEGIAS DE GESTION PARA LA RENOVACION URBANA

#### Dinamizar la renovación urbana

APLICACIÓN DE **MECANISMOS PARA LA GESTION** 

1. Simplificación procedimientos para la concreción de las UAU (Se elimina el pago en AROS)

**DEL SUELO** 

- 2. Se plantean diferentes estrategias para gestión
- 3. Se brindan nuevas alternativas por etapas
- 4. Se elimina la carga social cuando se cumpla la gestión asociada
- 5. Se precisan algunas rutas y corresponsables de aplicación en los instrumentos
- 6. Se revisa toda la cartografía en función de los proyectos viales
- 7. Se actualizan las áreas existentes como AME
- 8. Se unifican criterios entre reparto cartografía y se revisan y se ajustan los repartos de cargas y beneficios

**GSTION DE LAS AREAS RECEPTORAS Y** LAS AME

- 1. Las UAURO Podrían 1. iniciarse por el operador convertibilidad de otros urbano o el municipio en usos a vivienda llevando cualquier momento con los rangos de mixtura a financiación en dinero de la escala de unidad con
- con potencial uso de convertibilidad espacio publico UAU RO 3. Se Eliminan las que porcentajes lo permitan desarrollo
- afectaciones ambientales. Se AME con denominan desarrollo restringido tendrán que desarrollarse por el Distrito o el Operador urbano

**ALTERNATIVAS PARA LA CONVERTIBILIDAD DE USOS** 

Se libera el fin de optimizar los su 2. Se unifican todas las porcentajes máximos ARO que cuentan con que establece el POT, Áreas netas como UAU con el fin de activar la en los casos aue estos cuentan como AME y no 2. Se permite la compra tienen área neta para solo de densidad para activar la convertibilidad 4. Las ARO que tienen de otros usos a vivienda

**GSTION DE LA** VIVIENDA VIS Y VIP

- 1. Se define un plano 1. Se precisan criterios 1. Se indicativo al ISVIMED para la compra de suelo derechos fiduciarios
- derechos fiduciarios en el tiempo la vivienda de interés 1055 de 2023
- Se clarifica el de interés social cuando se opte por la calificación etapas de suelo.
- 4. Se clarifica procedimiento V alternativas de cumplimiento en cada desarrollos por etapas tipología
- 5. Se precisa y se ajusta de la norma para priorización y las áreas priorización articulo 326 del POT

**GESTION DE LOS PROYECTOS POR ETAPAS** 

- y productivas para el suelos de renovación 2. Se activa la opción de desarrollo por etapas en 2. Se eliminan los retiros UAU.
  - Se licenciamiento para los linderos y de fachadas procesos por el desarrollo por urbanística o unidades
  - 3. Se habilita las cargas variables progresivas
  - derechos desarrollos urbanísticos 5. Se armonizan las por etapas, siembre y normas de retiros con las del cuando para la etapa se disposiciones del POT utilice todo aprovechamiento básico que le corresponde

**ARMONIZACION NORMAS RETIROS** Y VOLUMETRICAS

- cuando se cuenta con plataforma y la torre y se usos establecidos de plantea como opcional con recursos de los actividades comerciales en los macro en los financiar las redes en
- adicionales especifican plataforma y se armoniza social mediante decreto algunos criterios de con los retiros de de 3. Se Define que para las financiación porcentaje de vivienda Urbanización que optan unidades de actuación
  - de reactivación no se la requiere cumplir con posibilidad de aplicar retiros a linderos, solo y cumplir retiros en fachadas
  - 4. Se precisan v se 4. Se habilita la compra aclaran las normas para en los edificios icónicos

**GESTION DE REDES Y SISTEMA PUBLICO COLECTIVO** 

- 1. Se visibiliza la metodología de lineamiento 61 para renovación urbana por
- de 2. Se armonizan cada uno de los instrumentos aplicables la intervención con las normas que se han producido posteriormente a los
  - Macro
- Se establecen a responsables sobre todo en la concreción del sistema publico y colectivo - cargas en general v servicios públicos, entre otros
  - 4. Se precisa que las cargas sociales solo son aplicables cuando no se da la gestión asociada y se remite a la política de protección a moradores.



# GENERALIDADES DEL PLAN PARCIAL ADOPTADO



## 03

#### PLAN PARCIALES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

**Z2\_R\_44 - CARIBE** 



#### GENERALIDADES NORMATIVAS



ÁREA BRUTA 103.421



ÁREA NETA 46.695



**UAU** 30



**ARO** 3



EDIFICABILIDAD OTROS USOS 64.441



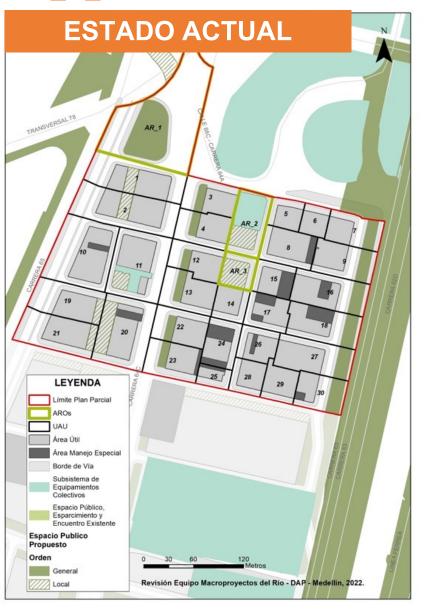
EDIFICABILIDAD VIVIENDA 100.003



CESIÓN VÍAS 3.475 m2



CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 4.773 m2



#### GENERALIDADES NORMATIVAS



ÁREA BRUTA 103.421



ÁREA NETA 48.628



**UAU** 32



ARO



AME DR



OTROS
USOS
64.441



VIVIENDA 100.003



CESIÓN VÍAS 4.157 m2



CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 6.555 m2



CESION ESPACIO PUBLICO DINERO

21.402 m2

VIP 218 VIS 147 NO VIS 1.347

**TOTAL 1.692** 



# CAMBIOS Y AJUSTES AL PLAN PARCIAL





#### LA GESTION DEL PLAN PARCIAL

#### **Z2\_R\_44 – CARIBE**

#### **PRINCIPALES AJUSTES**

#### **EN APROVECHAMIENTOS**

	Unidades		Unidad		Edificabili	Unidade	Unidades	Edificabilid	
	de	Edificabil	es de	Edificabili	dad	s de	de	ad	Edificabilid
UAU	vivienda	idad VIP	viviend	dad VIS	vivienda	vivienda	vivienda	residencial	ad en otros
	VIP	(m2)	a VIS	(m2)	NO VIS (m2)	NO VIS	totales	(m2)	usos (m2)
1	12	552,12	8	415,83	4.672,16	75	95	5.640,10	3.278,11
2	14	640,67	10	482,52	5.421,54	87	111	6.544,74	3.803,89
3	4	199,96	3	150,60	1.692,14	27	35	2.042,70	2.770,24
4	4	192,56	3	145,03	1.629,51	26	33	1.967,10	2.667,71
5	6	249,48	4	187,90	2.111,17	34	43	2.548,55	987,50
6	6	259,42	4	195,38	2.195,26	35	45	2.650,05	1.026,83
7	6	269,32	4	202,84	2.279,07	37	47	2.751,23	1.066,04
8	9	406,99	6	306,52	3.444,01	55	70	4.157,52	1.610,94
9	7	310,14	5	233,58	2.624,51	42	54	3.168,24	1.227,62
10	13	599,36	9	451,41	5.071,94	81	104	6.122,71	3.558,60
11	7	308,70	5	232,50	2.612,32	42	53	3.153,52	4.276,70
12	4	186,08	3	140,14	1.574,62	25	32	1.900,83	2.577,85
13	5	232,97	4	175,46	1.971,46	32	40	2.379,89	3.227,52
14	6	255,14	4	192,16	2.159,03	35	44	2.606,32	1.009,89
15	4	190,10	3	143,17	1.608,66	26	33	1.941,92	752,45
16	9	386,55	6	291,13	3.271,07	52	67	3.948,74	1.530,04
17	5	234,10	4	176,31	1.981,00	32	40	2.391,40	926,61
18	7	304,26	5	229,15	2.574,73	41	53	3.108,14	1.204,33
19	11	489,77	7	368,87	4.144,55	66	85	5.003,19	2.907,92
20	8	359,92	5	271,07	3.045,71	49	62	3.676,69	5.426,70
21	12	530,37	8	399,45	4.488,16	72	92	5.417,98	3.149,00
22	4	196,85	3	148,25	1.665,77	27	34	2.010,87	2.727,07
23	4	183,02	3	137,84	1.548,78	25	32	1.869,64	2.535,54
24	4	196,60	3	148,07	1.663,69	27	34	2.008,36	778,19
25	1	57,82	1	43,55	489,30	8	10	590,67	228,87
26	5	238,81	4	179,86	2.020,85	32	41	2.439,51	945,25
27	10	446,56	7	336,33	3.778,91	61	77	4.561,79	1.761,00
28	5	234,27	4	176,44	1.982,41	32	40	2.393,11	927,27
29	7	307,15	5	231,33	2.599,16	42	53	3.137,63	1.215,76
30	4	163,08	2	122,82	1.380,00	22	28	1.665,90	645,50
31	6	279,22	4	210,29	2.362,83	38	48	2.852,35	1.696,68
32	7	328,07	5	247,08	2.776,17	44	57	3.351,32	1.993,49
AME_DR_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
TOTAL	218	9.789,42	147	7.372,88	82.840,44	1.327	1.692	100.002,73	64.441,09

#### **EN CARGAS**

	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO				
UAU	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuació n (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)		
1	436,78	510,50	401,54	0,00	880,53		
2	463,63	655,86	434,34	0,00	1094,24		
3	65,97	311,80	318,18	15,87	697,61		
4	44,28	314,36	294,09	1,26	711,65		
5	70,39	259,16	0,00	0,00	605,64		
6	62,61	97,68	0,00	0,00	701,82		
7	110,82	354,90	0,00	625,78	547,12		
8	39,21	404,01	0,00	0,00	1102,45		
9	39,07	490,63	0,00	685,29	728,66		
10	734,50	916,40	0,00	0,00	955,69		
11	249,80	772,72	391,93	0,00	889,52		
12	25,63	321,50	253,36	1,37	738,59		
13	110,26	310,71	384,72	0,00	772,26		
14	46,55	334,39	0,12	0,00	634,05		
15	10,22	317,84	0,00	0,00	482,96		
16	17,40	542,23	0,00	705,53	982,16		
17	0,91	339,48	0,00	0,00	630,88		
18	5,41	526,61	0,00	719,08	742,01		
19	465,91	461,56	300,05	0,00	732,23		
20	275,61	630,51	1031,76	0,00	659,13		
21	518,58	456,86	293,04	0,00	822,71		
22	31,21	363,23	319,20	0,44	712,58		
23	31,59	365,97	321,53	2,33	622,66		
24	0,00	440,55	0,00	0,00	476,61		
25	21,66	256,74	0,00	0,00	72,08		
26	37,80	339,29	0,00	0,00	595,66		
27	11,67	588,11	0,00	696,74	1163,41		
28	90,00	255,28	0,00	0,00	538,06		
29	84,69	137,23	0,00	0,00	816,68		
30	35,78	402,14	0,00	777,19	293,19		
31 32	9,52	552,99	785,77	0,01	0,00		
	10,02	330,85	1025,09	5,87	0,00		
TOTAL	4.157,48	13.362,09	6.554,72	4.236,76	21.402,84		

#### PLAN PARCIALES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

#### **Z2** R 44 - CARIBE

#### **PRINCIPALES AJUSTES**

#### En cartografía:

- 1. Se actualizó la categoría de las Unidades de Actuación Urbanística UAU 1 y 3 que pasaron a ser (Unidades de Actuación Urbanística UAURO que se definen como Unidades de actuación urbanística con potencial de ser receptoras de espacio público EP),
- 2. El Área receptora de obligaciones ARO\_1, paso a ser Área de manejo especial con categoría de desarrollo restringido- AMEDR y las Áreas receptoras de obligaciones denominadas ARO 2 y 3 pasaron a ser (Unidades de Actuación Urbanística -UAURO que se definen como Unidades de actuación urbanística con potencial de ser receptoras de espacio público EP) UAU 31 y UAU 32 respectivamente.
- 3. Se corrigió la manzana con código 017 en relación a la UAU10, y se actualizo la delimitación de las AME en relación con los predios catastro 2022.

#### En Movilidad:

• Se ajustaron las secciones viales de las vías, en función de las mesas de trabajo realizadas con las demás unidades, teniendo en cuenta los comités de movilidad, las actas del comité, el plan vial municipal y las secciones viales establecidas en el POT.

#### En reparto:

• En función de la movilidad, se ajustó el planteamiento urbanístico específicamente con las áreas netas, en relación a las secciones viales actualizadas en mesas de trabajo con las demás unidades del DAPM, a partir de esto se ajustaron las cargas urbanísticas asociadas a la cesión y adecuación y adecuación de vías y espacio público y se congelaron los aprovechamientos con el fin de mantener las condiciones normativas de cada unidad.

#### En la gestión:

- 1. Se habilitaron todas las unidades como UAU, a excepción del ARO 1 que quedo como AMEDR, la cual deberá desarrollarse por parte del Municipio con los recursos en dinero que se paguen de las diferentes unidades de actuación urbanística.
- 2. Se unifica el pago de cargas en dinero con el fin de que se priorice el desarrollo del sistema público y colectivo y se conforme la obligación para parques del Rio Una vez se tengan diseños y presupuesto, pero se prioriza la concreción de los espacios públicos al interior del plan parcial con el pago en dinero.
- 3. Se activó la convertibilidad de usos de otros usos a uso residencia (vivienda) en las unidades de actuación urbanística 3, 4, 11, 12, 13, 20, 22 y 23
- 4. Se habilitó la posibilidad del pago de la vivienda vis en derechos fiduciarios en cualquier parte del área de intervención estratégica del Rio
- 5. Se eliminó la obligación de plataforma y torre en todas las unidades de actuación urbanística
- 6. Se activa el desarrollo por etapas de urbanización garantizando la autosuficiencia en cada una de las etapas de desarrollo
- 7. Es aplicable el lineamiento 61 de EPM para la cofinanciación de las redes de servicios públicos por parte de EPM

