www.medellin.gov.co

MACROPROYECTO RÍO CENTRO
PLAN PARCIAL
Z3_R_11 CHAGUALO

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

Noviembre 2023

MEDELLÍN

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEDELLÍN

CONTENIDO

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

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEDELLÍN

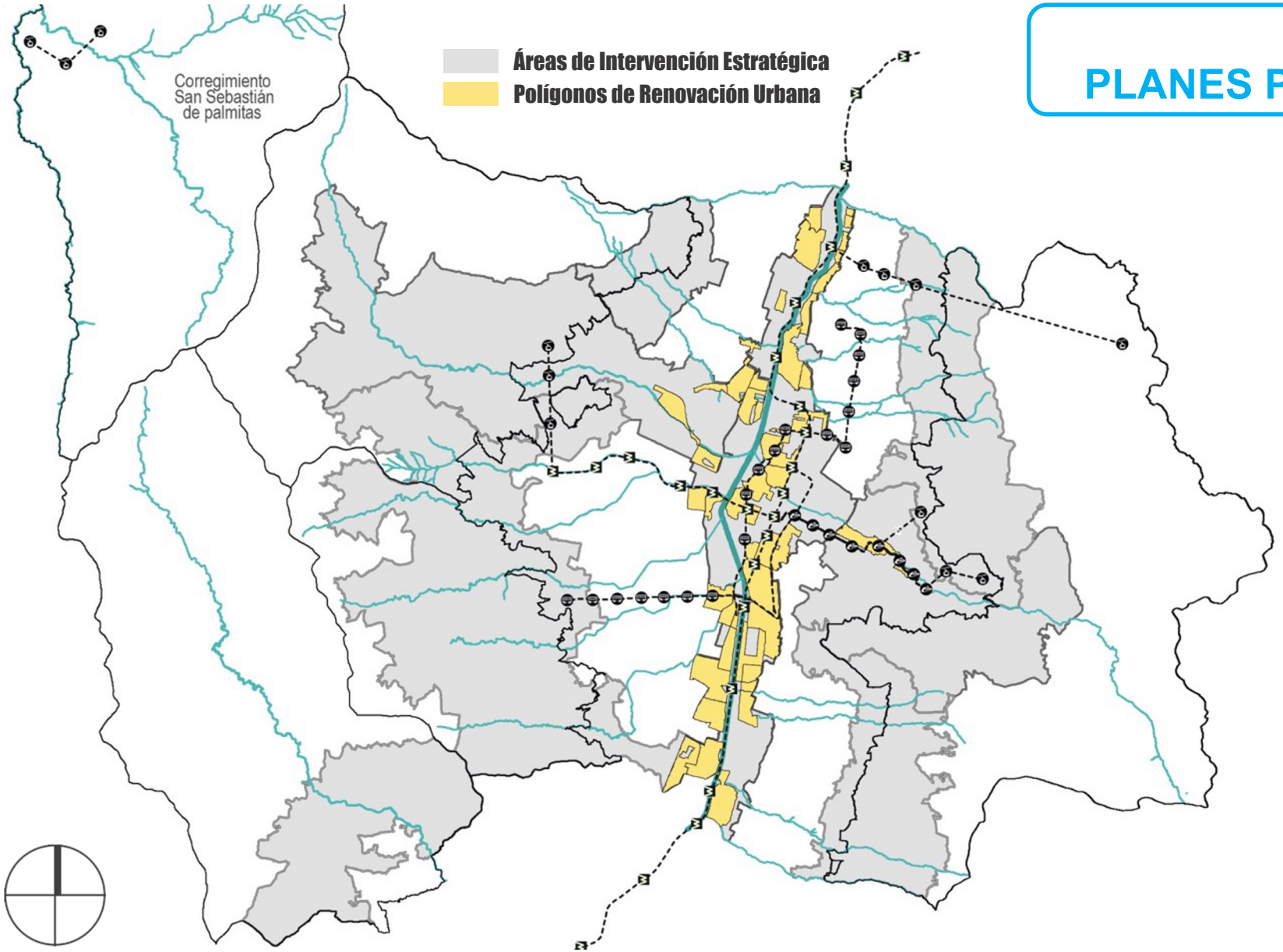
01

GENERALIDADES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

01 GENERALIDADDES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Área de intervención estratégica AIE Med Rio Centro



REVISIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN

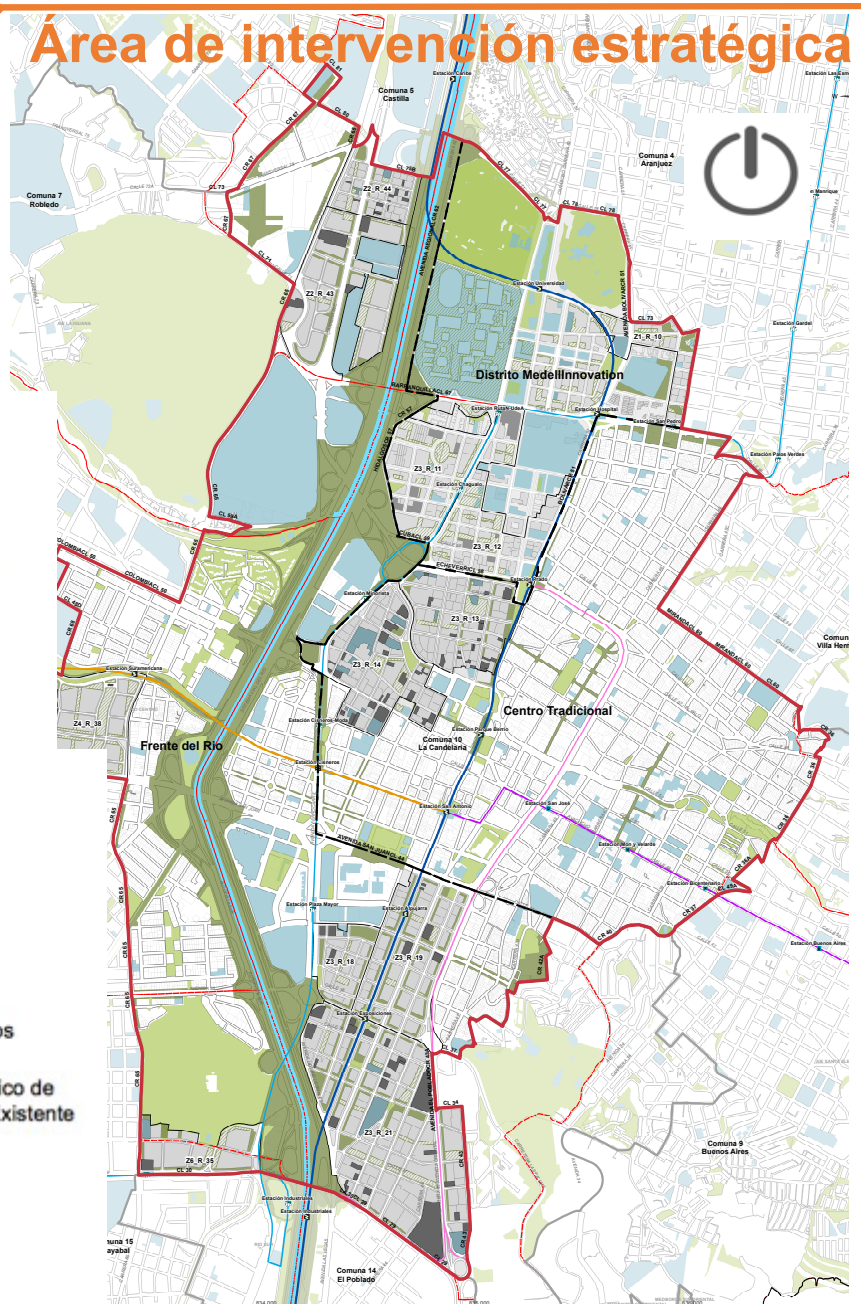
INSTRUMENTOS FORMULADOS Y ADOPTADOS

Mediante la adopción de los Macroproyectos del río fueron aprobados **36 Planes parciales** en suelos con tratamiento de renovación urbana

MACROPROYECTO RÍONORTE	100%	
Planes parciales adoptados		11
MACROPROYECTO RÍOCENTRO	100%	
Planes parciales adoptados		12
Planes Especiales Protección patrimonial		2
MACROPROYECTO RÍOSUR	100%	
MACROPROYECTO RÍOSUR		13

01 GENERALIDADDES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Área de intervención estratégica AIE Med Rio Centro



CONVENCIONES

CARTOGRAFÍA BASE

- Límite Municipio de Medellín
- Límite Macroproyecto Río Norte
- Río Medellín
- Manzanas
- Lote

- Planes Parciales
- Área Útil
- Área Manejo Especial
- Borde Vía
- Subsistema de Equipamientos Colectivos
- Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente

Espacio Público Propuesto

Orden

- General
- Local

GENERALIDADES NORMATIVAS

ÁREA BRUTA RENOVACIÓN
2.585.781 m2

ÁREA NETA RENOVACIÓN
1.384.246m2

PLANES PARCIALES
12

UAU
412

ARO
29

APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS
5.269.303 m2

Edificabilidad OTROS USOS
2.378.338 m2

Edificabilidad VIVIENDA
2.890.965 m2

VIP
6.470,09 UND

VIS
4.174,36 UND

NO VIS
37.503,35 UND

CARGAS URBANÍSTICAS

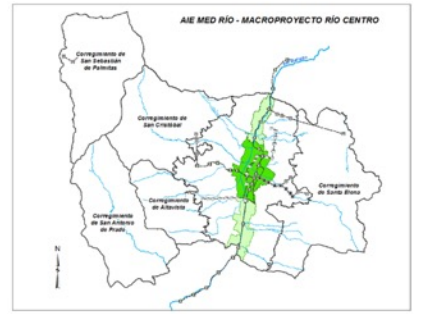
VIAS EN SUELO Y ADECUACIÓN
158.978 m2

ESPACIO PÚBLICO EN SUELO Y ADECUACIÓN
235.645 m2

ESPACIO PÚBLICO EN ARO
62.931 m2

ESPACIO PÚBLICO EN DINERO
564.005 m2

ÁREA PLANIFICACIÓN
11’227.050,90 m2



Decreto 2053 de 2015

Modificación Decreto 1006 de 2018

Modificación Decreto 2482 de 2019

MEDELLÍN

02

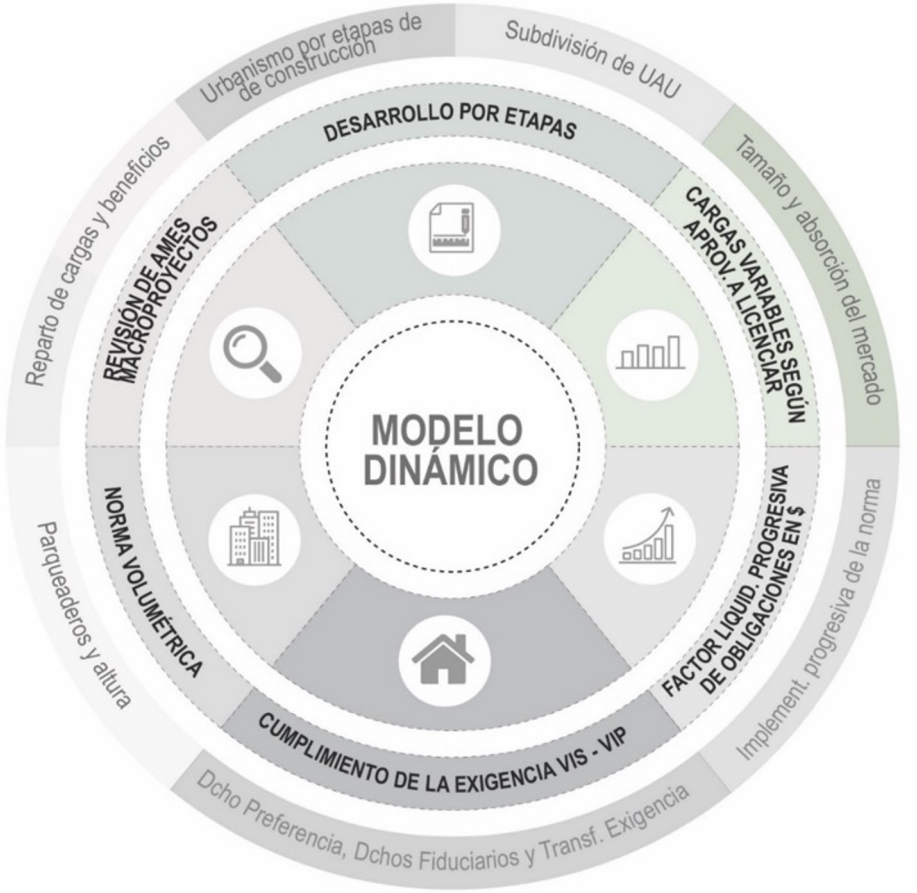
ESTRATEGIAS DE GESTIÓN APLICABLES AL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

02 MODELO DINAMICO DE GESTION

Herrmaientas para dinamizar la renovación urbana

EL MODELO DINAMICO es una 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:



MODELO DINÁMICO DE GESTIÓN

2019

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

02 ESTRATEGIAS DE GESTION PARA LA RENOVACION URBANA

Dinamizar la renovación urbana

En clave de la gestión

01 APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA GESTION DEL SUELO

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

02 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

03 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

04 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.

05 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.

06 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.

07 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

2023

02 ESTRATEGIAS DE GESTION PARA LA RENOVACION URBANA

Dinamizar la renovación urbana

01 APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA GESTION DEL SUELO

1. Simplificación de procedimientos para la concreción de las UAU (Se elimina el pago en AROS)
2. Se plantean diferentes estrategias para su 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 y cartografía y se revisan y se ajustan los repartos de cargas y beneficios

02 GSTION DE LAS AREAS RECEPTORAS Y LAS AME

1. Las UAURO Podrían iniciarse por el operador urbano o el municipio en cualquier momento con financiación en dinero de RU
2. Se unifican todas las ARO que cuentan con Áreas netas como UAU con potencial uso de espacio publico UAU RO
3. Se Eliminan las que cuentan como AME y no tienen área neta para desarrollo
4. Las ARO que tienen afectaciones ambientales, Se denominan AME con desarrollo restringido tendrán que desarrollarse por el Distrito o el Operador urbano

03 ALTERNATIVAS PARA LA CONVERTIBILIDAD DE USOS

1. Se libera la convertibilidad de otros usos a vivienda llevando los rangos de mixtura a la escala de unidad con el fin de optimizar los porcentajes máximos que establece el POT, con el fin de activar la convertibilidad en los casos que estos porcentajes lo permitan
2. Se permite la compra solo de densidad para activar la convertibilidad de otros usos a vivienda

04 GSTION DE LA VIVIENDA VIS Y VIP

1. Se define un plano indicativo al ISVIMED para la compra de suelo con recursos de los derechos fiduciarios
2. Se activa la opción de derechos fiduciarios en la vivienda de interés social mediante decreto 1055 de 2023
3. Se clarifica el porcentaje de vivienda de interés social cuando se opte por la calificación de suelo.
4. Se clarifica el procedimiento y las alternativas de cumplimiento en cada tipología
5. Se precisa y se ajusta la norma para la priorización y las áreas de priorización del articulo 326 del POT

05 GESTION DE LOS PROYECTOS POR ETAPAS

1. Se precisan criterios cuando se cuenta con usos establecidos de actividades comerciales y productivas para el desarrollo por etapas en el tiempo
2. Se especifican algunos criterios de licenciamiento para los procesos de Urbanización que optan por el desarrollo por etapas
3. Se habilita la posibilidad de aplicar cargas variables y progresivas en desarrollos por etapas
4. Se habilita la compra de derechos en desarrollos urbanísticos por etapas, siembre y cuando para la etapa se utilice todo el aprovechamiento básico que le corresponde

06 ARMONIZACION NORMAS RETIROS Y VOLUMETRICAS

1. Se elimina la plataforma y la torre y se plantea como opcional en los macro en los suelos de renovación
2. Se eliminan los retiros adicionales de plataforma y se armoniza con los retiros de linderos y de fachadas
3. Se Define que para las unidades de actuación urbanística o unidades de reactivación no se requiere cumplir con retiros a linderos, solo cumplir retiros a fachadas
4. Se precisan y se aclaran las normas para los edificios icónicos
5. Se armonizan las normas de retiros con las disposiciones del POT

07 GESTION DE REDES Y SISTEMA PUBLICO COLECTIVO

1. Se visibiliza la metodología de EPM lineamiento 61 para financiar las redes en renovación urbana por UAU.
2. Se armonizan cada uno de los instrumentos aplicables en la intervención y la financiación con las normas que se han producido posteriormente a los Macro
3. Se establecen responsables sobre todo en la concreción del sistema publico y colectivo – cargas en general y 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.

MEDELLÍN

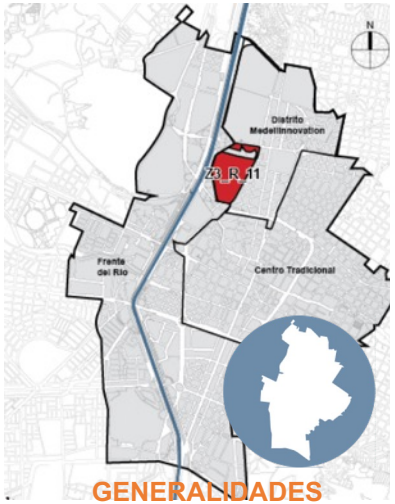
03

GENERALIDADES DEL PLAN PARCIAL ADOPTADO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

03 PLAN PARCIALES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

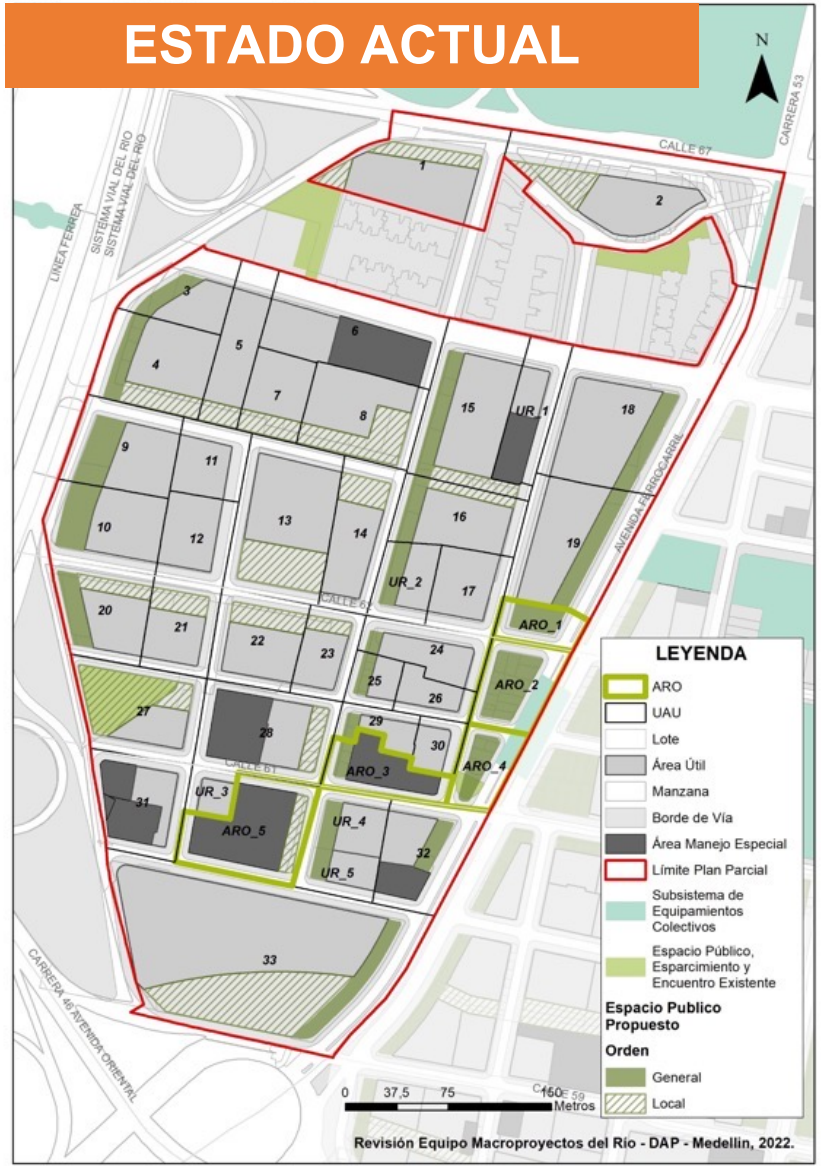
Z3_R_11 – CHAGUALO



GENERALIDADES NORMATIVAS

- ÁREA BRUTA 203.161
- ÁREA NETA 114.045
- UAU 38
- ARO 5
- EDIFICABILIDAD OTROS USOS 278.057
- EDIFICABILIDAD VIVIENDA 191.375
- CESIÓN VÍAS 6.908 m2
- CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 25.318 m2

ESTADO ACTUAL

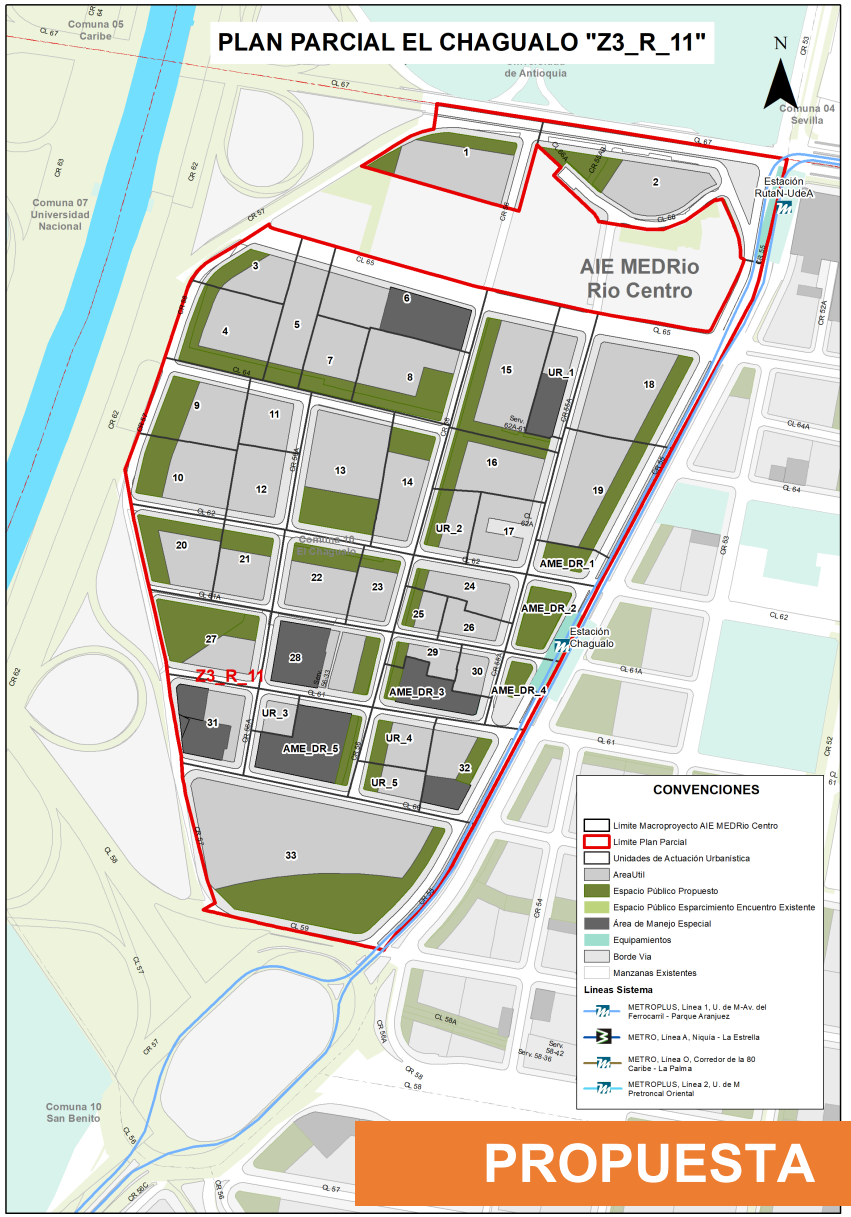


GENERALIDADES NORMATIVAS

- ÁREA BRUTA 203..161
- ÁREA NETA 117.030
- UAU 38
- ARO 0
- AME DR 5
- EDIFICABILIDAD OTROS USOS 278.057
- EDIFICABILIDAD VIVIENDA 191.375
- CESIÓN VÍAS 9.979 m2
- CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 25.534 m2
- CESION ESPACIO PUBLICO DINERO 32.281 m2

VIP 425
VIS 245
NO VIS 2.201

TOTAL 2.871



PROPUESTA

04

CAMBIOS Y AJUSTES AL PLAN PARCIAL

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

04 LA GESTION DEL PLAN PARCIAL

Z3_R_11 – CHAGUALO

PRINCIPALES AJUSTES

EN APROVECHAMIENTOS

Unidad de Actuación Urbanística	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Unidades de Vivienda No VIS	Edificabilidad en Vivienda No Vis (m2)	Unidades de vivienda totales	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	15	663,27	8	423,76	76	5.545,67	99	6.632,70	12.317,87
UAU_2	14	649,79	8	415,14	75	5.432,96	97	6.497,89	12.067,52
UAU_3	7	307,92	4	196,73	35	2.574,54	46	3.079,19	5.718,50
UAU_4	10	464,57	6	296,81	53	3.884,32	70	4.645,70	8.627,74
UAU_5	12	520,54	7	332,57	60	4.352,31	78	5.205,42	4.724,36
UAU_6	9	398,09	5	254,34	46	3.328,49	60	3.980,92	3.613,02
UAU_7	10	467,85	6	298,90	54	3.911,71	70	4.678,46	4.246,10
UAU_8	19	834,49	11	533,14	96	6.977,24	125	8.344,87	7.573,67
UAU_9	10	451,37	6	288,37	52	3.773,94	68	4.513,68	8.382,55
UAU_10	11	505,35	6	322,86	58	4.225,27	76	5.053,48	9.385,04
UAU_11	7	324,35	4	207,22	37	2.711,89	49	3.243,46	2.943,71
UAU_12	10	442,53	6	282,73	51	3.700,05	66	4.425,31	4.016,35
UAU_13	27	1.223,83	16	781,89	141	10.232,61	184	12.238,33	11.107,32
UAU_14	14	627,72	8	401,04	72	5.248,43	94	6.277,19	5.697,08
UAU_15	24	1.096,25	14	700,38	126	9.165,87	164	10.962,50	9.949,40
UAU_16	16	702,44	9	448,78	81	5.873,17	105	7.024,39	6.375,23
UAU_17	10	448,93	6	286,82	52	3.753,56	67	4.489,31	4.074,42
UAU_18	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	26.351,11
UAU_19	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	24.272,29
UAU_20	12	550,35	7	351,62	63	4.601,58	83	5.503,55	10.220,87

EN CARGAS

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
UAU_1	523,84	592,92	1.021,75	0,00	1.379,58
UAU_2	1.373,47	994,48	682,00	316,42	548,90
UAU_3	297,26	279,28	576,27	0,00	463,20
UAU_4	0,00	280,04	641,20	1.028,39	1.442,60
UAU_5	48,63	224,83	103,46	334,07	1.332,85
UAU_6	105,24	989,09	0,00	0,00	878,85
UAU_7	0,00	36,95	261,03	411,79	1.092,66
UAU_8	45,25	289,04	1.235,06	514,87	1.028,44
UAU_9	36,92	549,56	1.130,93	0,00	823,34
UAU_10	136,25	464,43	1.071,65	0,79	1.048,45
UAU_11	14,13	601,28	0,00	0,00	843,78
UAU_12	31,37	658,55	0,00	0,00	1.168,88
UAU_13	380,56	925,66	1.824,38	0,00	1.069,20
UAU_14	207,36	542,86	718,77	0,00	756,22
UAU_15	145,29	863,28	1.481,76	282,84	1.331,42
UAU_16	43,11	415,16	974,65	102,88	920,77
UAU_17	85,60	496,61	0,00	0,00	1.149,88
UAU_18	470,18	1.472,22	953,79	0,66	3.267,96
UAU_19	401,15	751,47	1.171,72	0,00	1.349,78
UAU_20	795,51	108,38	1.324,59	0,00	262,72

04 LA GESTION DEL PLAN PARCIAL

Z3_R_11 – CHAGUALO

PRINCIPALES AJUSTES

EN APROVECHAMIENTOS

Unidad de Actuación Urbanística	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario - VIP	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Unidades de Vivienda No VIS	Edificabilidad en Vivienda No Vis (m2)	Unidades de vivienda totales	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_21	15	686,66	9	438,70	79	5.741,22	103	6.866,58	6.232,00
UAU_22	16	739,58	9	472,51	85	6.183,74	111	7.395,83	6.712,34
UAU_23	8	339,99	4	217,21	39	2.842,66	51	3.399,85	3.085,65
UAU_24	8	382,42	5	244,32	44	3.197,42	57	3.824,15	3.470,74
UAU_25	4	176,49	2	112,75	20	1.475,61	26	1.764,85	1.601,75
UAU_26	5	227,84	3	145,57	26	1.905,03	34	2.278,44	2.067,87
UAU_27	9	426,05	5	272,20	49	3.562,23	64	4.260,48	7.912,32
UAU_28	9	413,17	5	263,97	48	3.454,57	62	4.131,72	3.749,88
UAU_29	4	202,09	3	129,12	23	1.689,73	30	2.020,93	1.834,17
UAU_30	4	164,52	2	105,11	19	1.375,55	25	1.645,17	1.493,13
UAU_31	3	150,13	2	95,92	17	1.255,29	23	1.501,35	2.788,22
UAU_32	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	8.501,39
UAU_33	53	2.393,48	31	1.529,17	275	20.012,12	359	23.934,77	44.888,49
UR_1	7	295,79	4	188,98	34	2.473,17	44	2.957,94	307,14
UR_2	13	579,56	7	370,27	67	4.845,76	87	5.795,60	537,95
UR_3	5	243,70	3	155,70	28	2.037,58	37	2.436,97	270,77
UR_4	14	613,19	8	391,76	71	5.126,95	92	6.131,90	582,16
UR_5	9	423,22	5	270,39	49	3.538,57	63	4.232,17	357,33
AME_DR_1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
AME_DR_2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
AME_DR_3	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
AME_DR_4	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
AME_DR_5	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL	425	19.137,51	245	12.226,74	2.201	160.010,82	2.871	191.375,06	278.057,45

EN CARGAS

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
UAU_21	962,23	51,65	630,29	0,00	209,27
UAU_22	914,21	273,01	680,54	147,92	319,62
UAU_23	113,89	361,67	266,20	57,58	523,84
UAU_24	212,17	680,91	123,83	42,70	625,26
UAU_25	22,19	205,71	220,89	93,08	218,39
UAU_26	69,81	225,75	0,00	0,00	559,34
UAU_27	938,17	519,97	354,24	2.140,68	288,61
UAU_28	202,39	1.065,30	562,94	8,50	178,41
UAU_29	67,28	221,10	163,42	40,03	304,59
UAU_30	49,79	293,20	0,00	0,00	378,64
UAU_31	69,53	1.049,45	0,00	0,00	440,80
UAU_32	99,18	659,20	477,63	4,07	894,84
UAU_33	759,16	2.378,86	5.713,57	7,08	4.183,55
UR_1	102,98	676,23	0,00	0,00	166,69
UR_2	32,89	339,96	468,91	100,93	197,66
UR_3	46,65	256,91	0,00	0,00	247,10
UR_4	107,15	278,91	426,22	0,00	224,12
UR_5	67,85	271,25	272,74	0,00	160,94
TOTAL	9.978,64	21.345,13	25.534,43	5.635,28	32.281,15

03 PLAN PARCIALES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Z3_R_11 – CHAGUALO

PRINCIPALES AJUSTES

En cartografía:

1. Este PP tuvo actualización geométrica de las UAU 12, 27 ,29, 30, 31 AME_DR_3 Y UR_3.
2. Se actualizó la categoría de las UAU 29, y 30 que pasaron a ser (UAU con potencial de EP)
3. Las ARO_ 1,2,3,4 y 5, pasaron a ser AME con Desarrollo Restringido AME_DR 1,2,3,4 y 5 respectivamente.
4. La UR_3 paso a ser UR con potencial de EP.
5. Se corrigieron las manzanas con código 008, 012, 014, 015, 016, 017, 023, 024, 025, 028 y 035.
6. Se actualizó la delimitación de las AME en relación con los predios de 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, y de las actualizaciones cartográficas de las manzanas, 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 eliminan todas las ARO y pasan a ser Areas de manejo especial con desarrollo restringido AMEDR.
2. Se activó la convertibilidad de usos, de otros usos a usos resiencial (vivienda) a excepcion de las Unidades de reactivacion que no tienen la posibilidad de esta convertibilidad.
3. Se habilitó la posibilidad del pago de la vivienda VIS en derechos fiduciarios en cualquier parte del área de intervención estratégica.
4. Se eliminó la obligación de plataforma y torre en todas las unidades de actuación urbanística.
5. Se activa el desarrollo por etapas de urbanización garantizando la autosuficiencia en cada una de las etapas de desarrollo.
6. Es aplicable el lineamiento 61 de EPM para la cofinanciación de las redes de servicios públicos por parte de EPM.

INFORMACION DE CONTACTO

CONTACTOS:
NELSON VALDERRAMA CUARTAS
Líder de la unidad de formulación de instrumentos
Correo electrónico: nelson.valderrama@medellin.gov.co

MEDELLÍN

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gracias por su asistencia

MEDELLÍN

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación