www.medellin.gov.co

MACROPROYECTO RÍO SUR
PLAN PARCIAL
Z6_R_34 TENCHE SUR

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

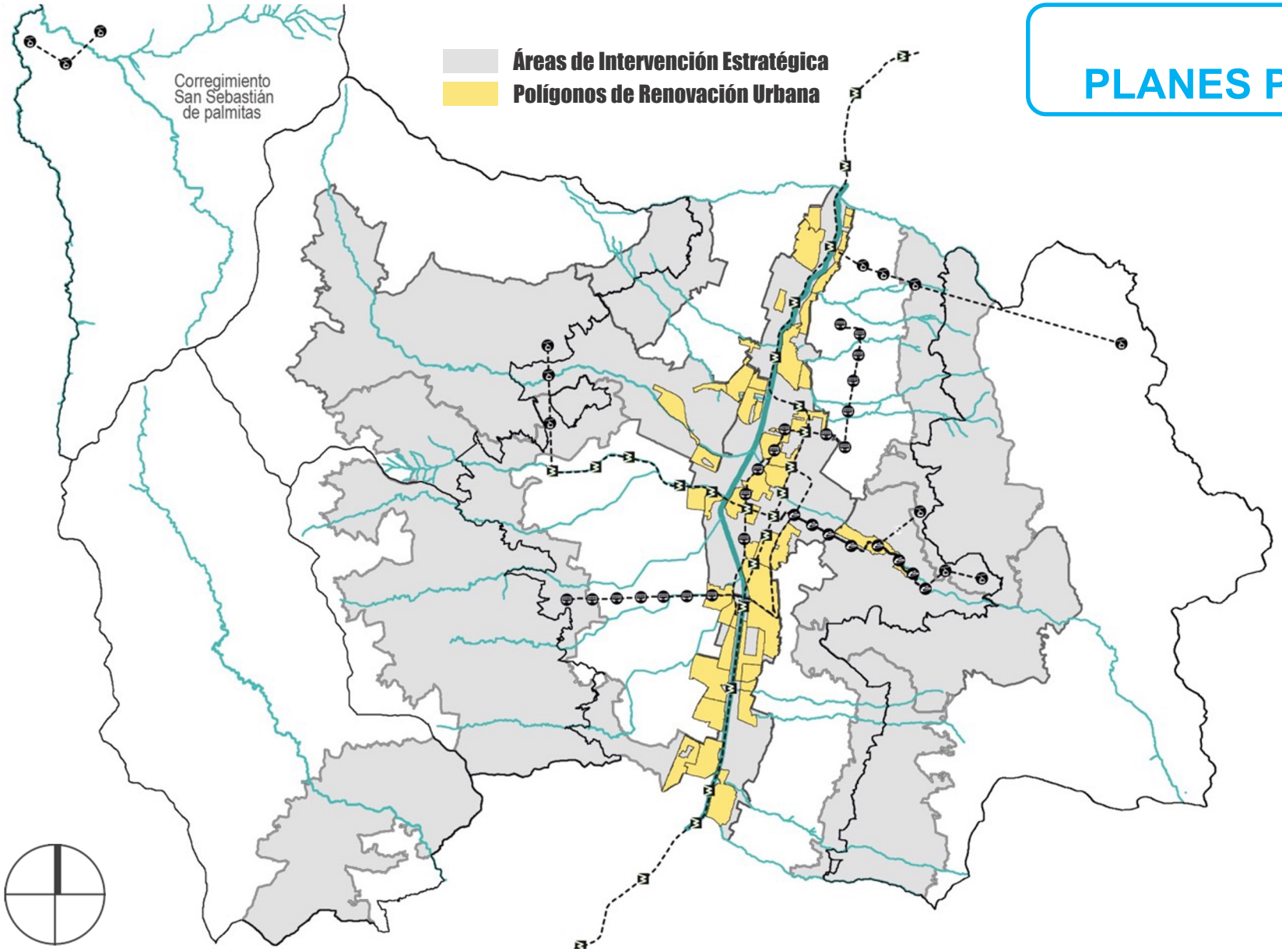
01

GENERALIDADES DEL MACROPROYECTO RIO SUR

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

01 GENERALIDADDES DEL MACROPROYECTO RIO SUR

Área de intervención estratégica AIE Med Rio



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 SUR

Área de intervención estratégica AIE Med Rio Sur

CONVENCIONES

CARTOGRAFÍA BASE

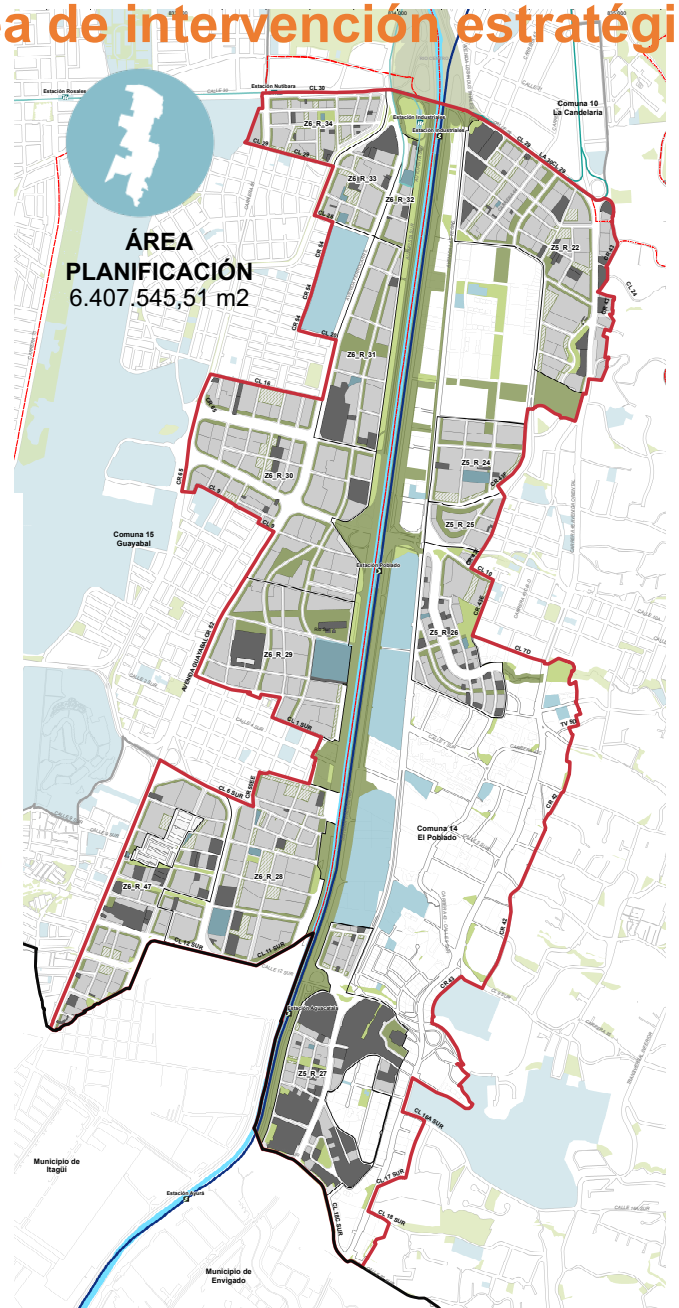
- Límite Municipio de Medellín
- Límite Macroproyecto Río Norte
- Río Medellín
- Manzanas
- Lote

- 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
3.149.308 m2

ÁREA NETA RENOVACIÓN
2.012.803m2

PLANES PARCIALES
13

UAU
319

ARO
5

APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS
5.286.665 m2

Edificabilidad OTROS USOS
2.114.666 m2

Edificabilidad VIVIENDA
3.171.999 m2

VIP
7.048,89 UND

VIS
4.411,34 UND

NO VIS
39.701,33 UND

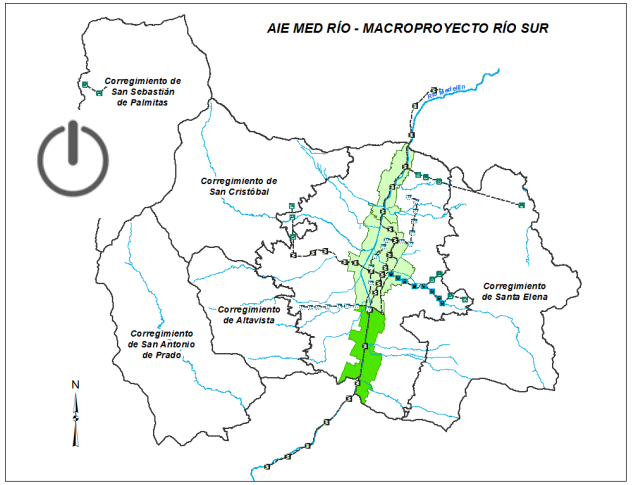
CARGAS URBANÍSTICAS

VIAS EN SUELO Y ADECUACIÓN
231.424 m2

ESPACIO PÚBLICO EN SUELO Y ADECUACIÓN
394.940 m2

ESPACIO PÚBLICO EN AREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES ARO
45.971 m2

ESPACIO PÚBLICO EN DINERO
471.916 m2



Decreto 2078 de 2015

Modificación Decreto 2195 de 2019

MEDELLÍN

02

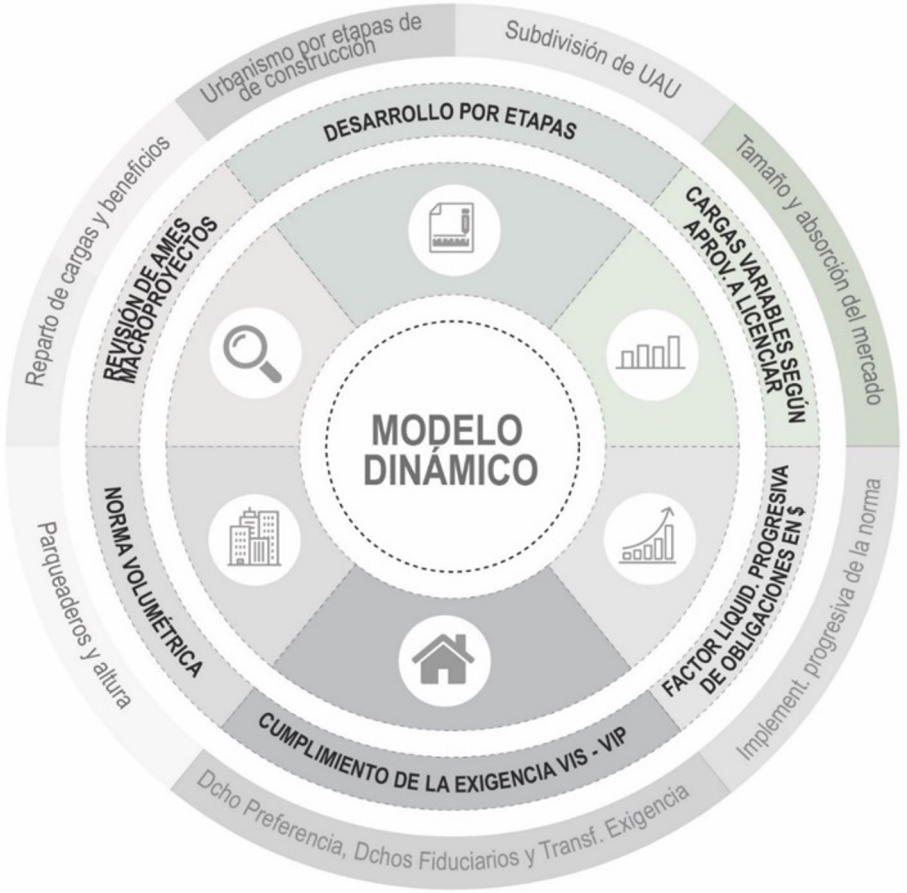
ESTRATEGIAS DE GESTIÓN APLICABLES AL MACROPROYECTO RIO SUR

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

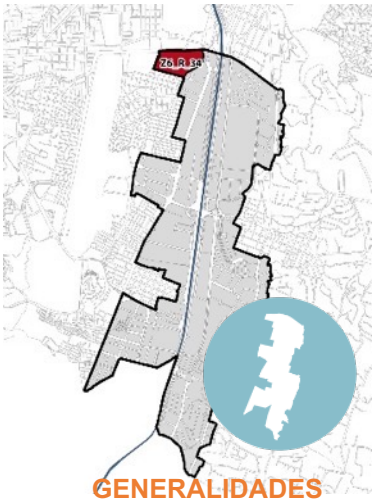
03

GENERALIDADES DEL PLAN PARCIAL ADOPTADO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

03 PLAN PARCIALES DEL MACROPROYECTO RIO SUR

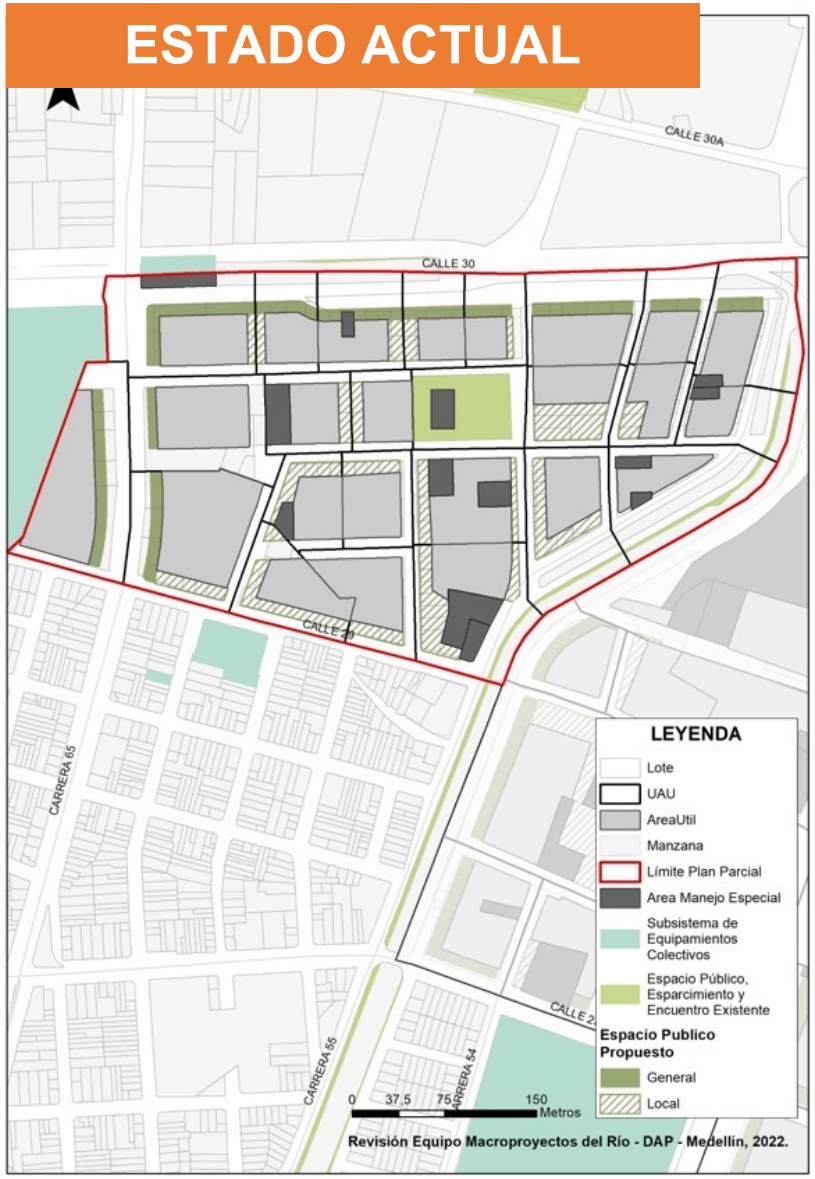
Z6_R_34 – TENCHE SUR



GENERALIDADES NORMATIVAS

- ÁREA BRUTA 152.510
- ÁREA NETA 85.430
- UAU 24
- ARO 0
- EDIFICABILIDAD OTROS USOS 85.430
- EDIFICABILIDAD VIVIENDA 128.146
- CESIÓN VÍAS 7.059 m2
- CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 18.005 m2

ESTADO ACTUAL

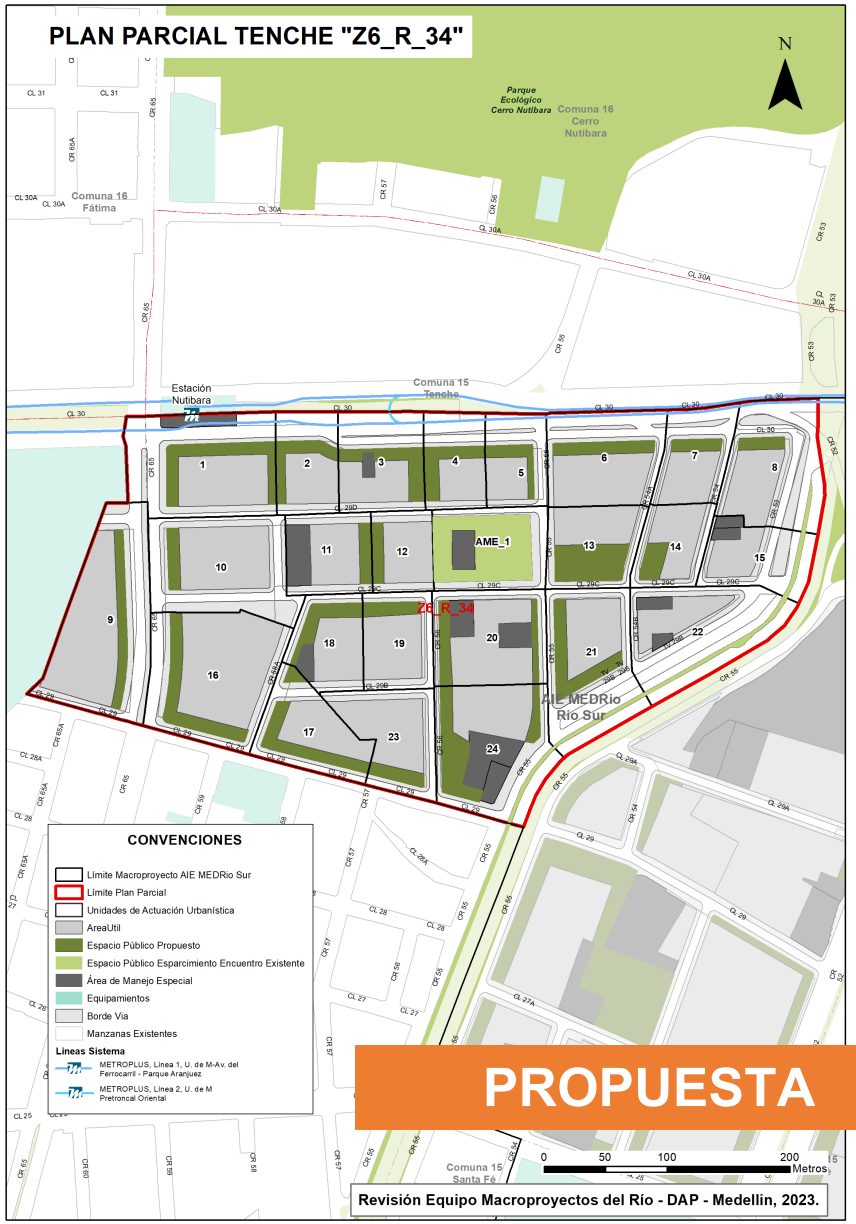


GENERALIDADES NORMATIVAS

- ÁREA BRUTA 158.715
- ÁREA NETA 85.238
- UAU 24
- ARO 0
- AME DR 0
- EDIFICABILIDAD OTROS USOS 85.430
- EDIFICABILIDAD VIVIENDA 128.146
- CESIÓN VÍAS 5.440 m2
- CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 17.552 m2
- CESION ESPACIO PUBLICO DINERO 18.026 m2

VIP 285
VIS 178
NO VIS 1.604

TOTAL 2.067



PROPUESTA

MEDELLÍN

04

CAMBIOS Y AJUSTES AL PLAN PARCIAL

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

04 LA GESTION DEL PLAN PARCIAL

Z6_R_34 – TENCHE SUR

EN APROVECHAMIENTOS

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m^2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m^2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m^2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	8	380,86	5	317,79	48	3110	61
2	5	217,53	3	181,51	27	1776	35
3	5	230,45	3	192,29	29	1882	37
4	4	176,45	2	147,23	22	1441	28
5	4	163,04	2	136,04	20	1331	26
6	10	458,48	6	382,56	57	3744	74
7	4	199,23	3	166,24	25	1627	32
8	6	254,14	4	212,06	32	2075	41
9	28	1252,77	17	1045,32	157	10230	202
10	18	831,55	12	693,85	104	6790	134
11	10	443,99	6	370,47	56	3625	72
12	10	446,05	6	372,19	56	3642	72
13	18	832,30	12	694,48	104	6796	134
14	11	495,58	7	413,52	62	4047	80
15	6	287,65	4	240,02	36	2349	46
16	23	1041,67	14	869,18	130	8506	168
17	22	1001,34	14	835,53	125	8177	162
18	11	492,46	7	410,92	62	4021	79
19	12	560,30	8	467,52	70	4575	90
20	17	765,87	11	639,05	96	6254	124
21	11	480,74	7	401,13	60	3925	78
22	9	385,26	5	321,47	48	3146	62
23	15	660,03	9	550,74	83	5390	106
24	17	756,80	11	631,48	95	6180	122
TOTAL	285	12.814,56	178	10.692,58	1.604	104.638,43	2067

PRINCIPALES AJUSTES

EN CARGAS

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m^2)	Áreas de adecuación (m^2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m^2).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m^2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m^2)
1	2,84	1.168,60	1.186,69	377,64	904,32
2	25,64	420,42	792,00	49,92	517,00
3	6,64	630,36	884,28	172,47	547,45
4	0,00	476,39	755,74	158,92	418,39
5	143,91	501,06	432,91	136,77	387,87
6	96,00	875,47	726,48	100,10	1.085,46
7	228,94	491,46	358,91	50,90	475,22
8	422,50	437,45	292,54	198,59	606,56
9	753,48	425,28	1.101,41	0,00	2.233,68
10	1.649,86	1.031,47	503,81	0,00	1.467,93
11	0,00	726,96	502,79	0,00	443,51
12	0,00	525,28	485,15	0,00	445,78
13	85,72	663,97	1.689,95	0,52	814,31
14	272,38	326,31	519,34	0,23	492,60
15	247,72	350,95	0,00	197,76	288,16
16	418,30	867,58	1.455,84	86,07	1.476,69
17	212,19	570,13	982,70	315,21	979,29
18	5,53	555,04	720,73	124,96	490,14
19	159,72	562,70	481,90	32,88	559,61
20	124,39	649,41	630,07	332,44	766,23
21	158,35	992,38	1.146,85	427,75	676,84
22	200,22	917,57	0,00	449,31	539,22
23	141,16	769,11	458,23	27,81	660,87
24	84,68	1.126,70	1.443,27	626,91	748,88
AME_1	0,00	982,78	0,00	3.154,68	0,00
TOTAL	5.440,17	17.044,83	17.551,59	7.021,84	18.026,03

PLAN PARCIALES DEL MACROPROYECTO RIO CENTRO

Z6_R_34 – TENCHE SUR

PRINCIPALES AJUSTES

En cartografía:

1. En este PP no se actualizo la delimitación de las UAU.
2. No tuvo correcciones a las manzanas.
3. Se actualizó 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, 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 activó la convertibilidad de usos, de otros usos a uso residencial (vivienda) solo para las unidades de la 1 a la 10.
2. Se habilitó la posibilidad del pago de la vivienda VIS en derechos fiduciarios en cualquier parte del área de intervención estratégica.
3. Se eliminó la obligación de plataforma y torre en todas las unidades de actuación urbanística.
4. Se activa el desarrollo por etapas de urbanización garantizando la autosuficiencia en cada una de las etapas de desarrollo.
5. 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