



Alcaldía de Medellín

# PLAN PARCIAL JESÚS NAZARENO

## SUBZONA 2

## MACROPROYECTO

## RÍOCENTRO

Departamento Administrativo de Planeación  
2019



- 01** ¿Qué es el Plan de Ordenamiento Territorial?  
Acuerdo 048 de 2014
- 02** ¿Qué son las Áreas de Intervención Estratégica?  
AIE
- 03** ¿Qué hacen los Macroproyectos Urbanos?  
RíoNorte - RíoCentro - RíoSur
- 04** Macroproyecto RíoCentro  
Subzona 2
- 05** ¿Qué es un Tratamiento Urbanístico?  
Instrumentos de planificación complementaria en Subzona 2
- 06** ¿Qué es un Plan Parcial?  
Planes Parciales Subzona 2



- 07** ¿Por qué revisar los Planes Parciales?  
Ventajas
- 08** Planes Parciales Subzona 2  
Situación actual
- 09** ¿Cómo concretar el Modelo de Ocupación?  
Componentes
- 10** Sistema de Reparto Equitativo  
Subzona 2
- 11** Modelo Dinámico de Gestión  
Implementación en Subzona 2
- 12** Preguntas Frecuentes  
Subzona 2

# 01 ¿Qué es el Plan de Ordenamiento Territorial?



Alcaldía de Medellín



Definido en el Acuerdo 048 de 2014 y en la Ley 388 de 1997

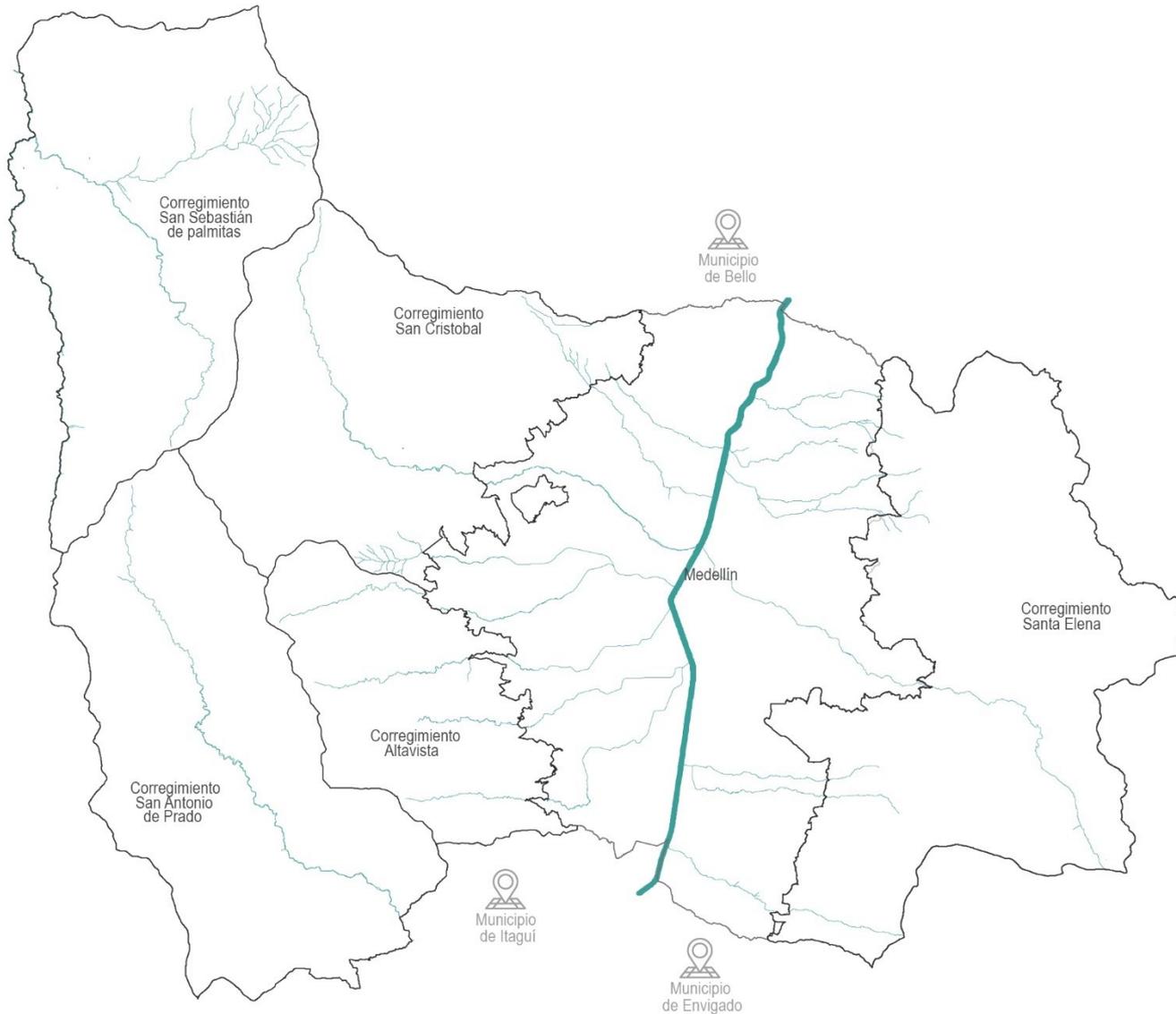


# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín



# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

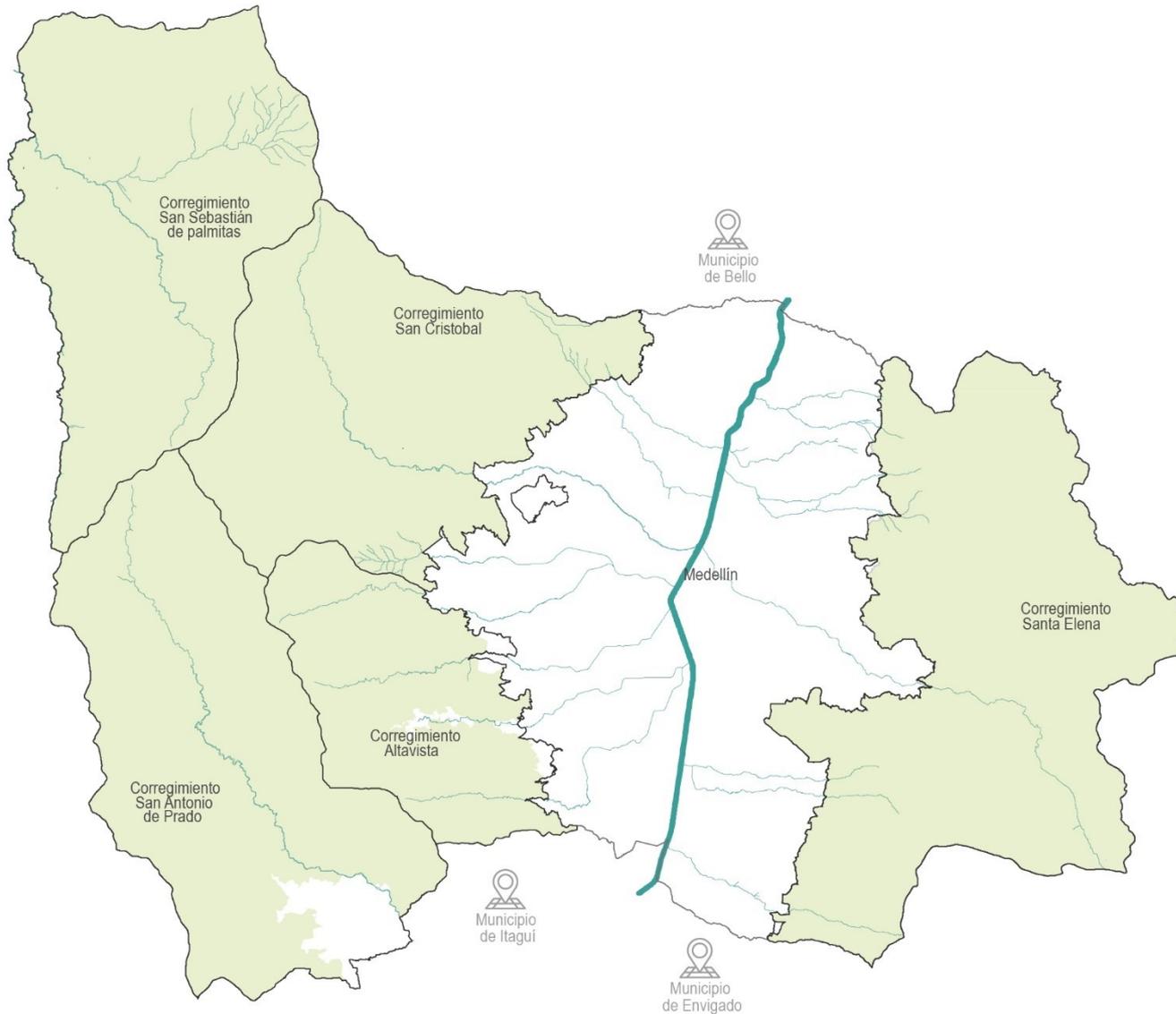


Imagen: <https://corpenca.org/2016/exigenciaspecialproteccionruralcampesinomed/>

## MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

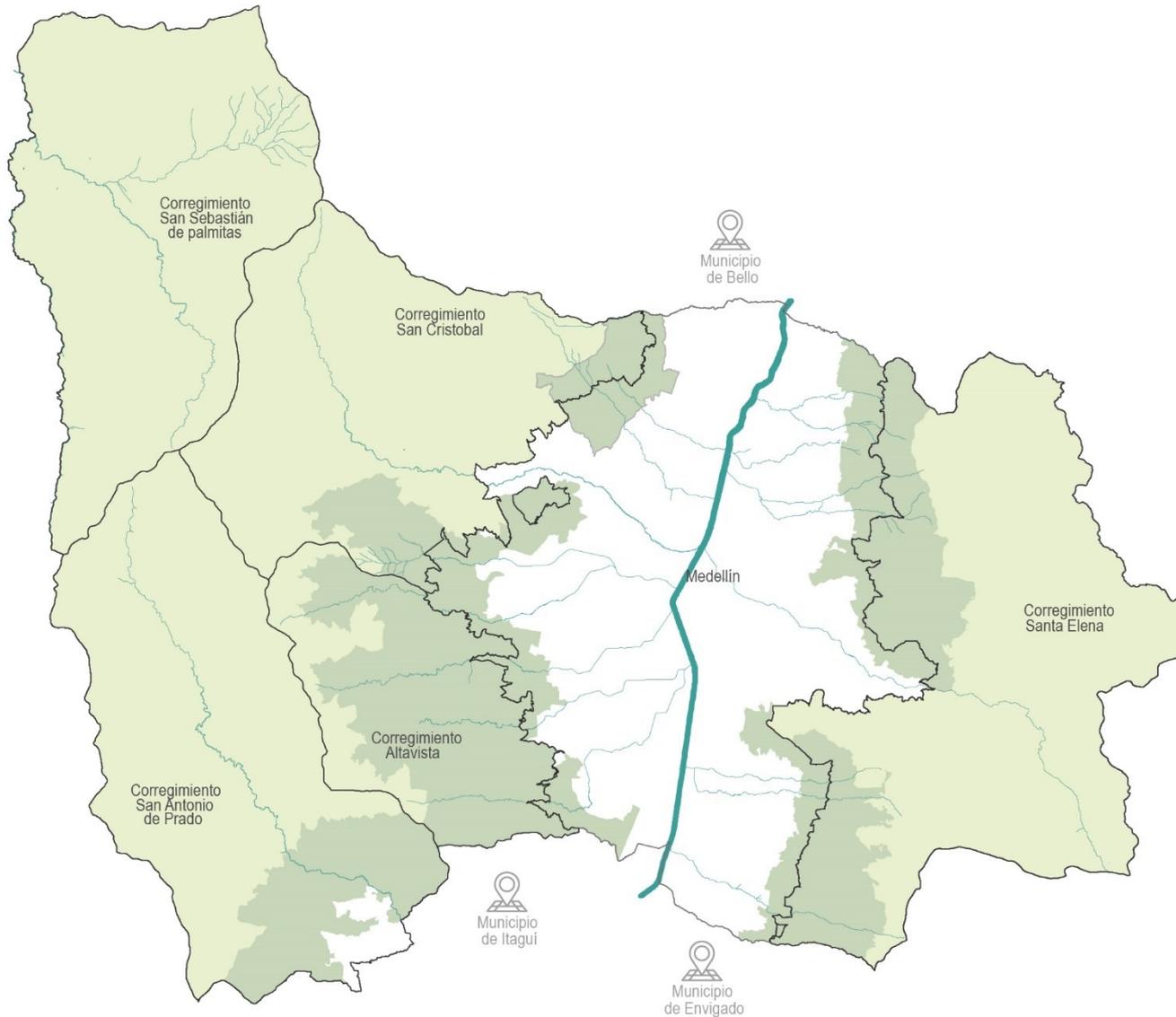


Imagen: Guillermo Ossa / EL TIEMPO <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/habria-detrimiento-patrimonial-en-obras-de-jardin-circunvalar-de-medellin-152710>

## MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

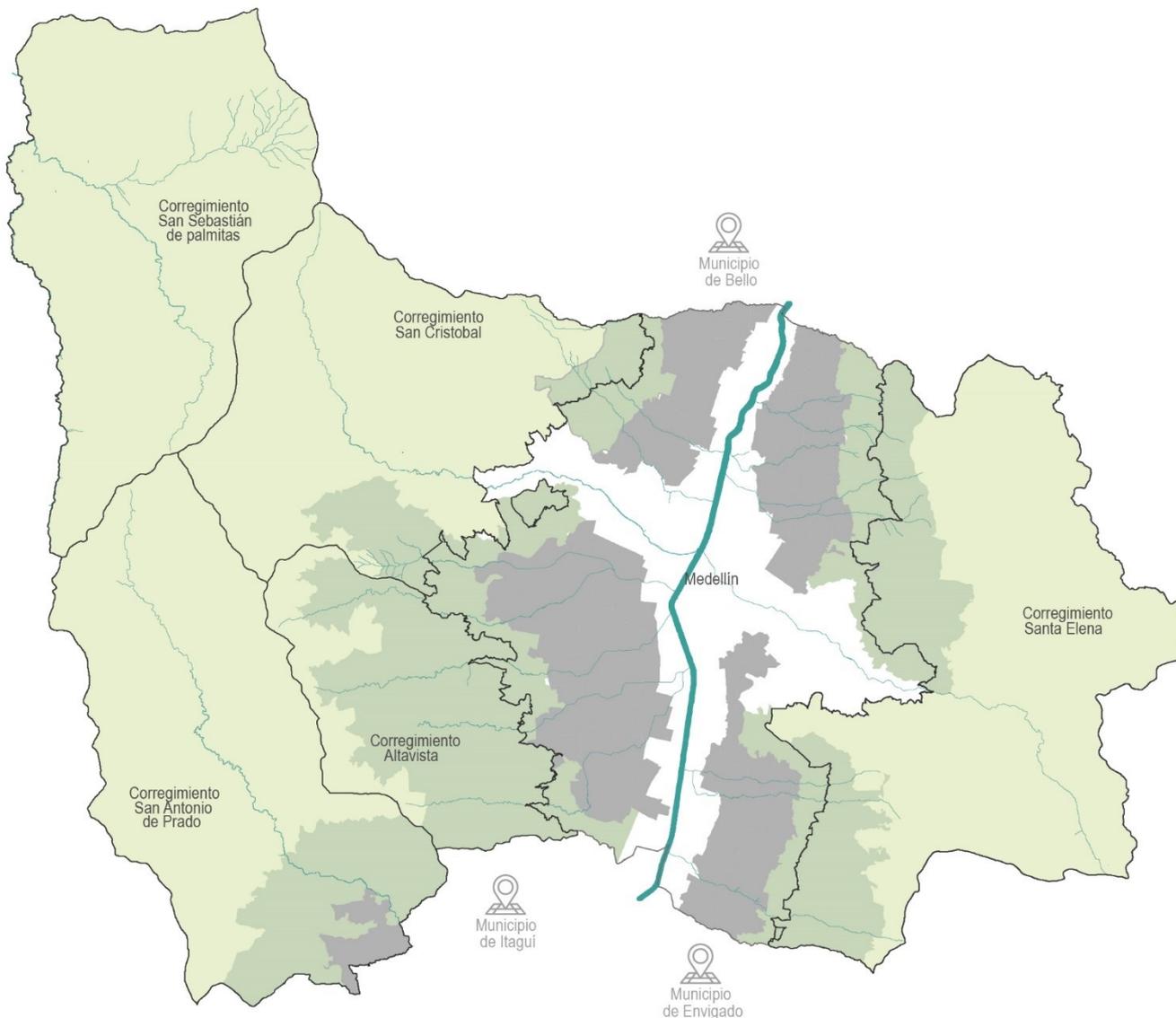


Imagen: Empresa de Desarrollo Urbano  
<https://twitter.com/edumedellin/status/773565947894530050>

## MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

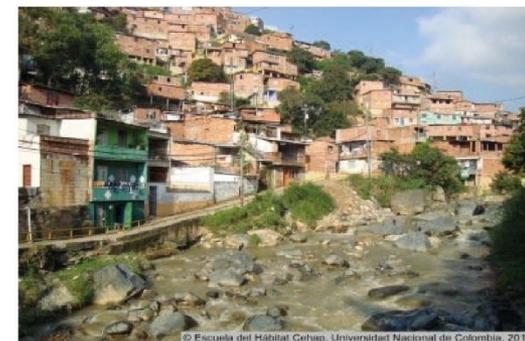
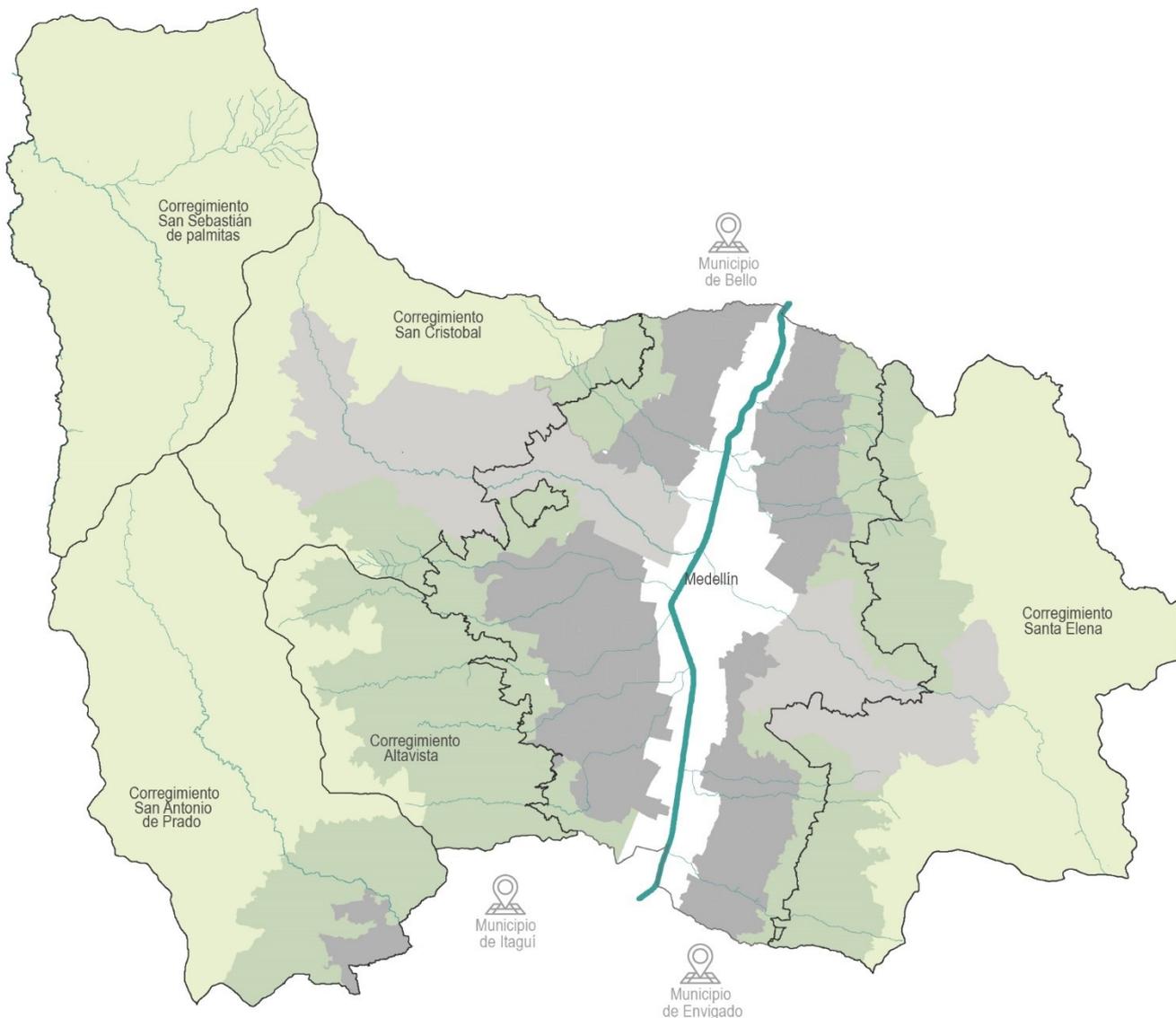


Imagen: <https://arquitectura.medellin.unal.edu.co/escuelas/habitat/galeria/displayimage.php?pid=8076>

## MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades  
Santa Elena - Iguaná

# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

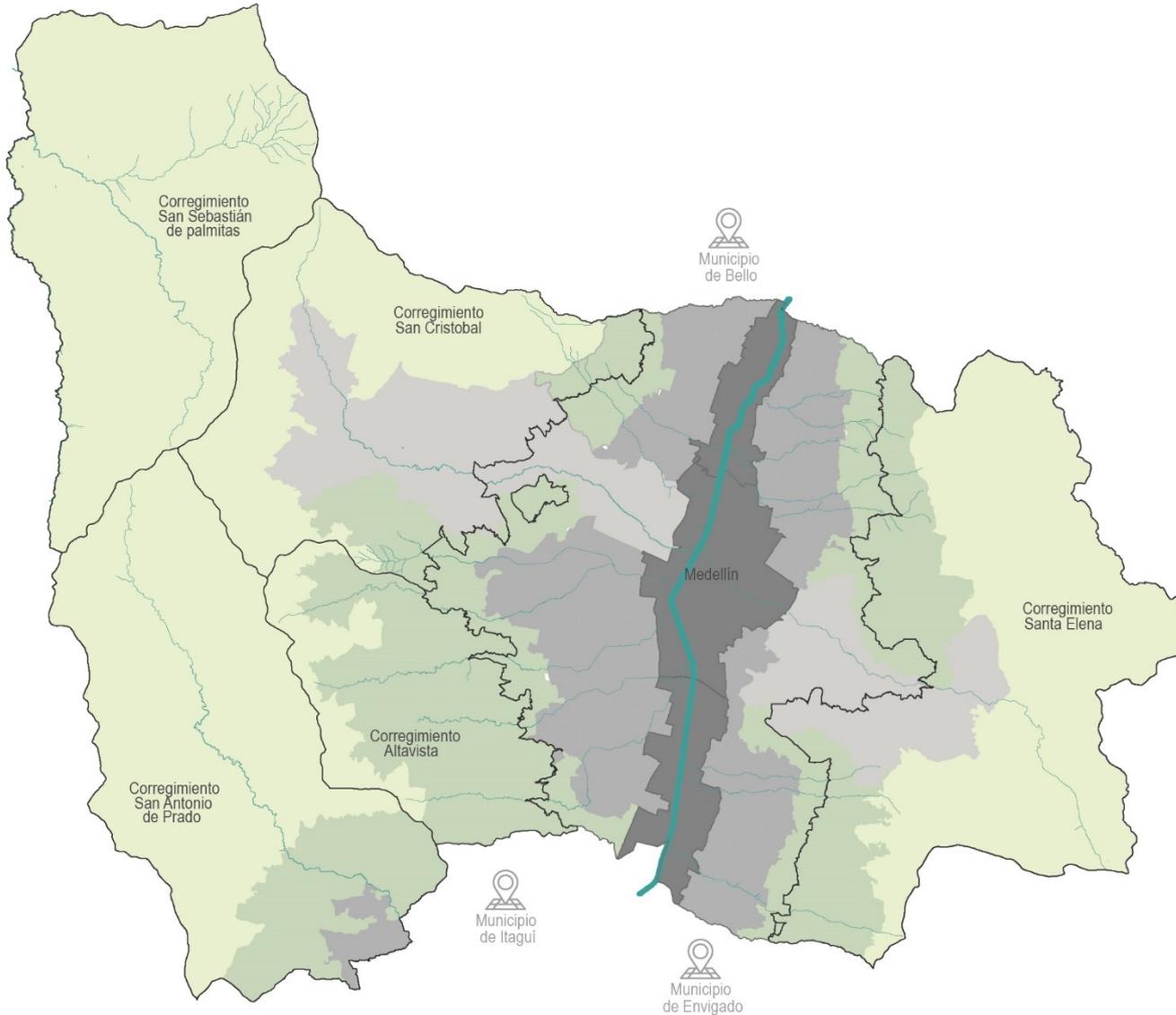


Imagen: il Castigliano <https://www.flickr.com/photos/roteshaar/14779636818>

## MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades  
Santa Elena - Iguaná

AIE MedRío Corredor metropolitano

# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

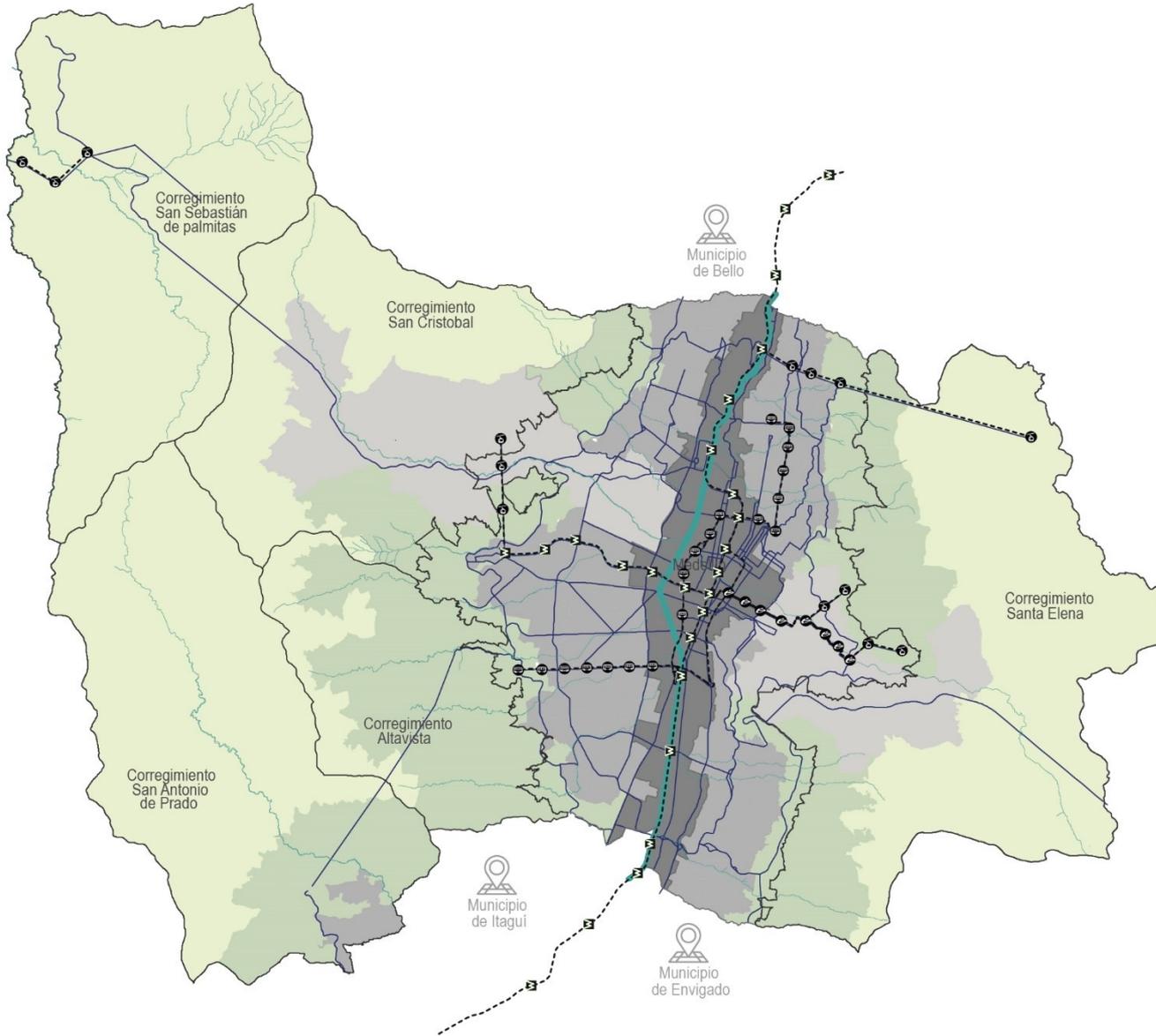


Imagen: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/la-ciudad-de-medellin-cumple-342-anos-147168>

## MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades  
Santa Elena - Iguañá

AIE MedRío Corredor metropolitano

# 01 Modelo de Ocupación Territorial

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

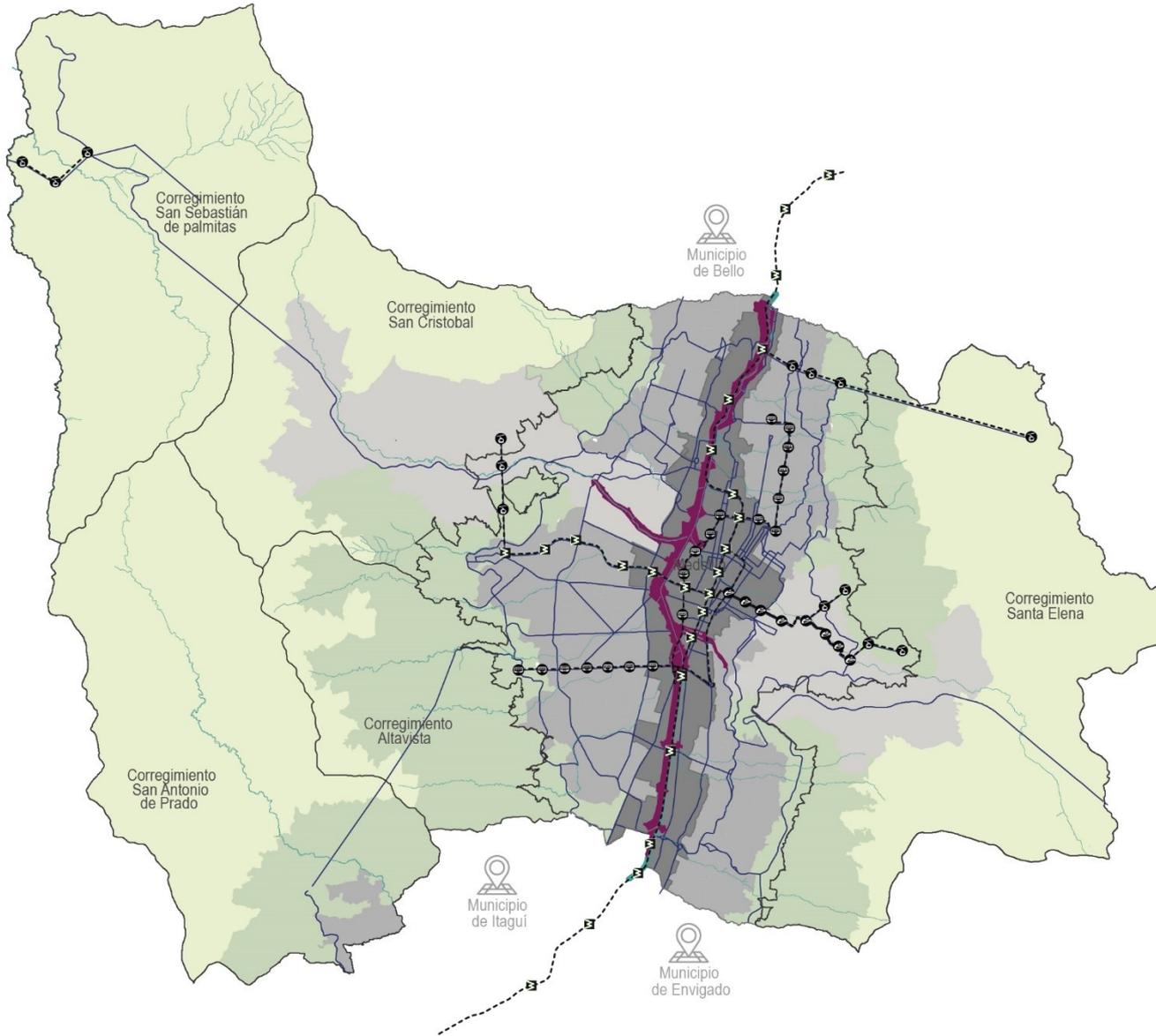


Imagen: <https://la.network/>

### MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades  
Santa Elena - Iguaná

AIE MedRío Corredor metropolitano

Proyecto Parques del Río

# 01 Acuerdo 048 de 2014

## Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

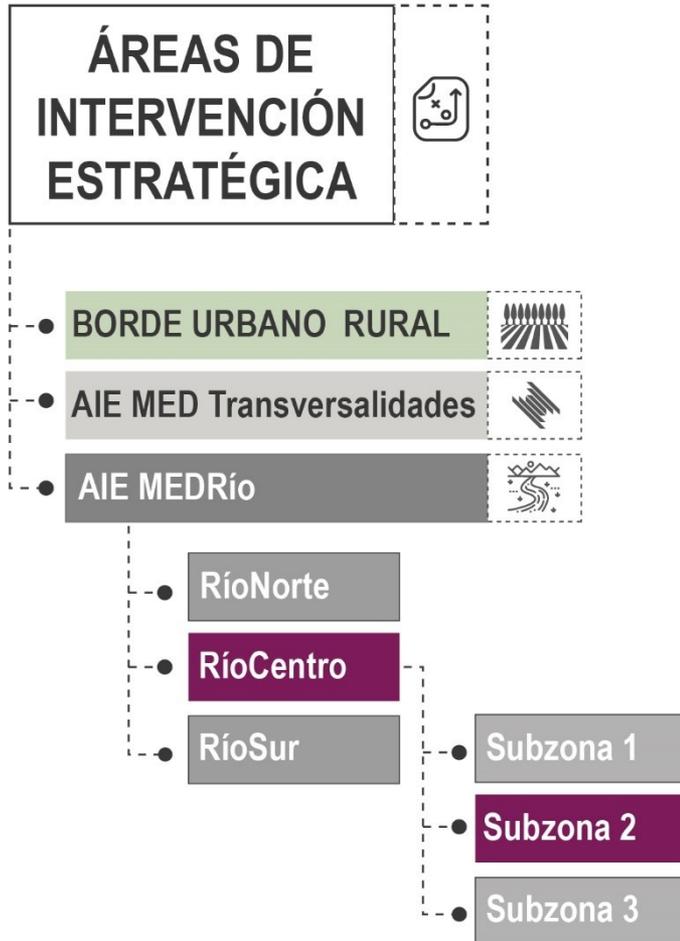
### MARCO ESTRATÉGICO POT



# 02 ¿Qué son las Áreas de Intervención Estratégica?



Alcaldía de Medellín



Porciones del territorio municipal con **gran potencial** para que en ellas se produzcan **transformaciones territoriales**, que permitan concretar el modelo de ocupación.



Requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las **condiciones físicas y funcionales adecuadas**, acompañadas de **grandes apuestas sociales y económicas**.



Se reglamentan desde los **Macroproyectos urbanos**.

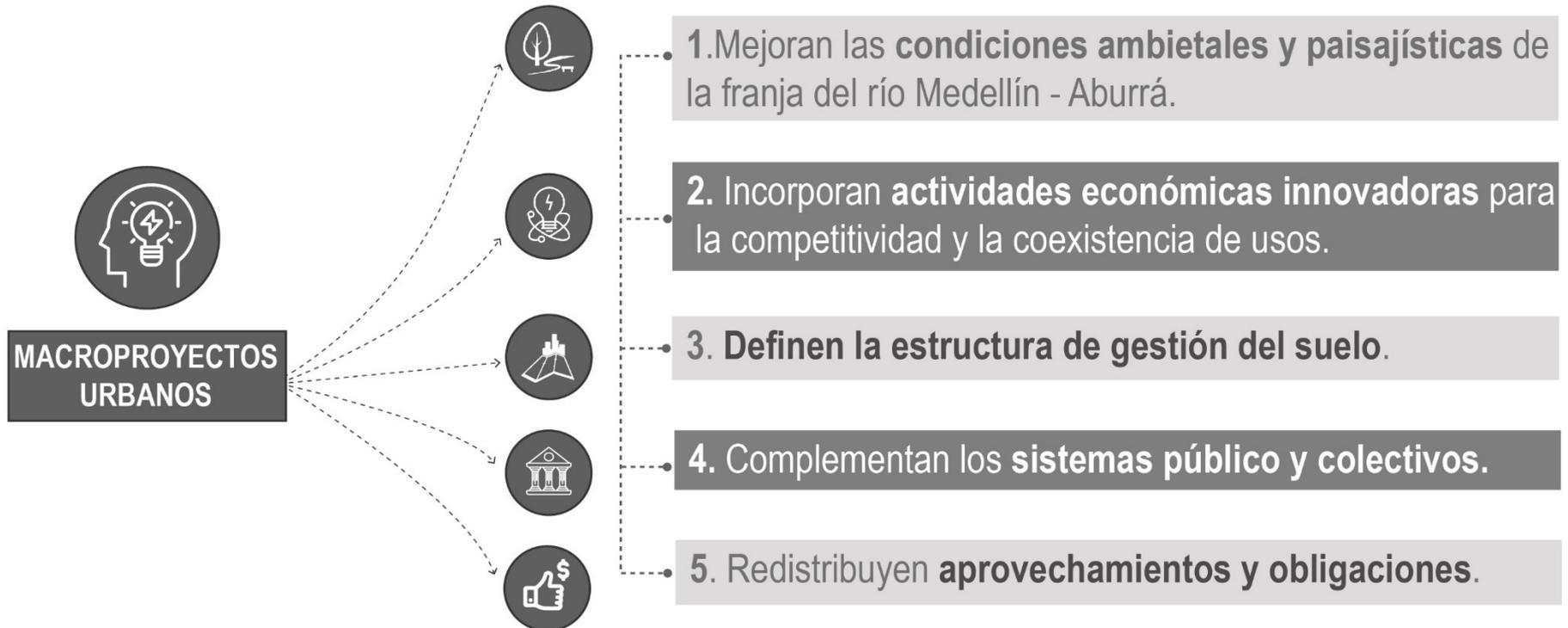
# 03 ¿Qué hacen los Macroproyectos Urbanos?



Alcaldía de Medellín



Incluyen las operaciones estratégicas contempladas sobre el río Medellín - Aburrá



# 03 Áreas de Intervención Estratégica MEDRío



Alcaldía de Medellín

## Macroproyectos urbanos

Pueden definir norma urbanística para



**ESPACIO PÚBLICO - EQUIPAMIENTOS**

-Precisar y complementar el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Subsistema de Equipamientos Colectivos



**SUBSISTEMA MOVILIDAD**

-Redefinir las secciones viales  
-Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados  
-Complementar la retícula y estructura urbana



**SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL**

-Precisar las condiciones de aplicación de la norma de manejo de los Bienes de Interés Cultural y sus áreas de influencia.  
-Establecer instrumentos de gestión, financiación y control para la preservación del patrimonio.



**SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

-Definir la localización de nuevas redes de SSPP  
-Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios



**APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

-Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de los usos del suelo



**USOS DEL SUELO**

-Promover la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamiento de renovación urbana.  
-Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes

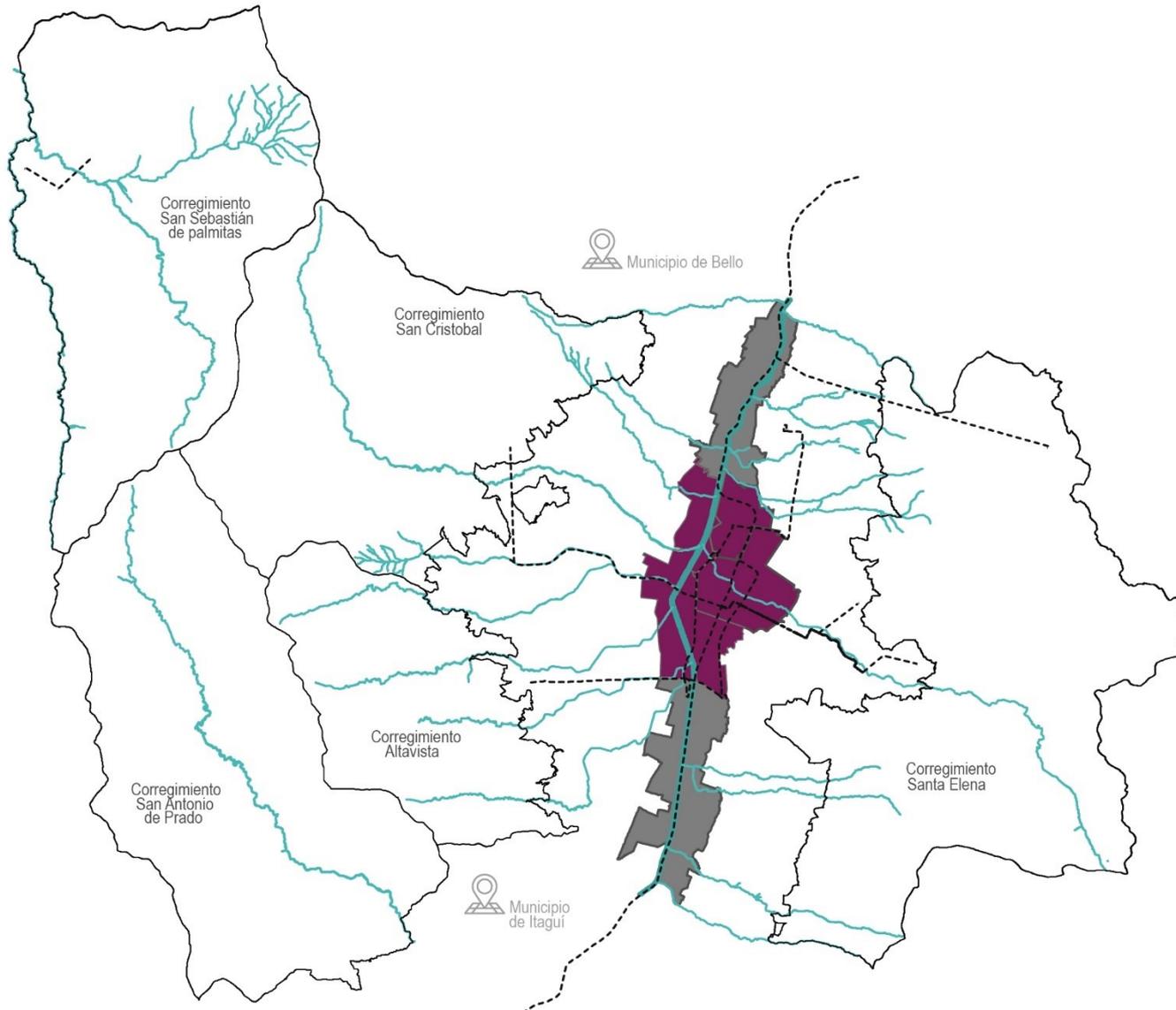
Desarrollar las **Áreas de Intervención Estratégica**, definiendo el Sistema Público y Colectivo, el Sistemas de Ocupación y aplicando las disposiciones de los Sistemas Institucionales y de Gestión

# 04 RÍOCENTRO

## Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín



Esta zona tiene como objetivo **ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales** a escala local, metropolitana y regional, mediante la **reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido** con el fin de revertir los procesos de deterioro y **configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI**, vinculada al Río Medellín

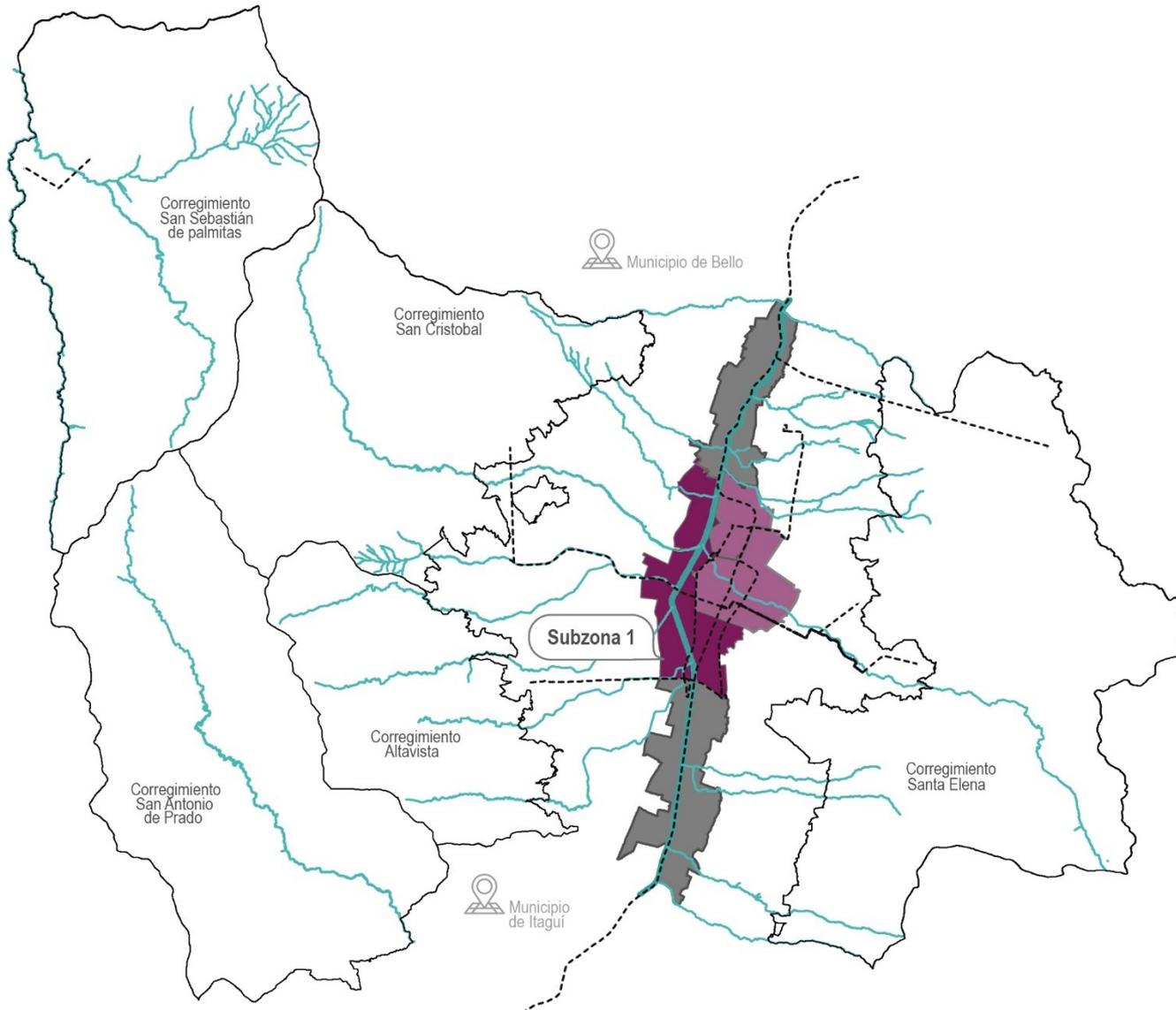
# 04 RÍOCENTRO

## Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín

### Subzona 1



Consolidar la centralidad metropolitana **introduciendo la vivienda y mejorando los sistemas públicos articulados al proyecto Parques del Río.**



Reconversión de los frentes de agua sobre el río, **con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala,** que integren lo existente con lo propuesto.

**SUBZONA 1**  
**FRENTE DEL RÍO**

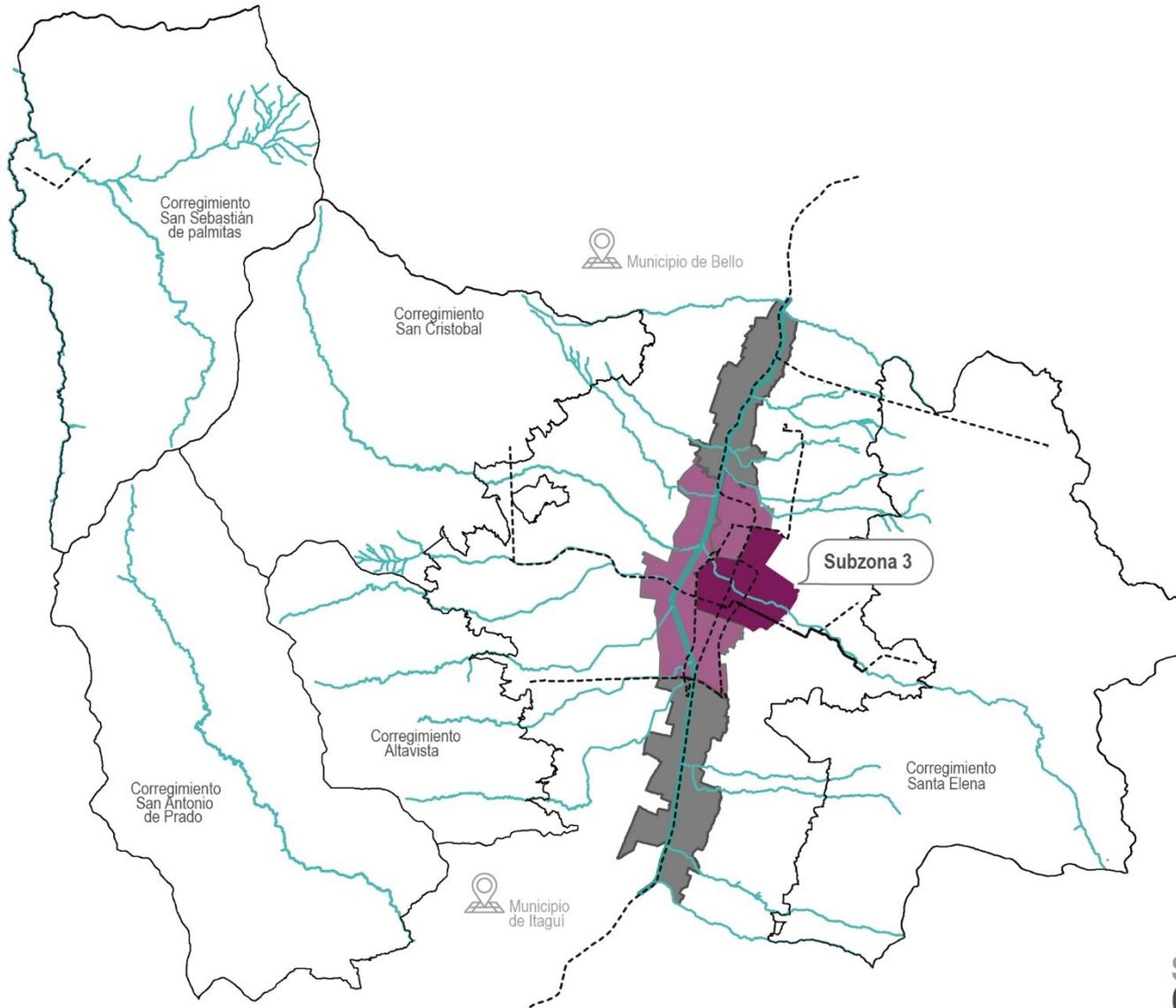
# 04 RÍOCENTRO

## Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín

### Subzona 3



Espacio de integración ciudadana, para recuperar las **condiciones de calidad urbana para el centro tradicional y las áreas constitutivas del patrimonio cultural inmueble de la ciudad.**



Como proyecto urbano se buscará una centralidad con oferta de **actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute**

**SUBZONA 3**  
**CENTRO TRADICIONAL**

# 04 RÍOCENTRO

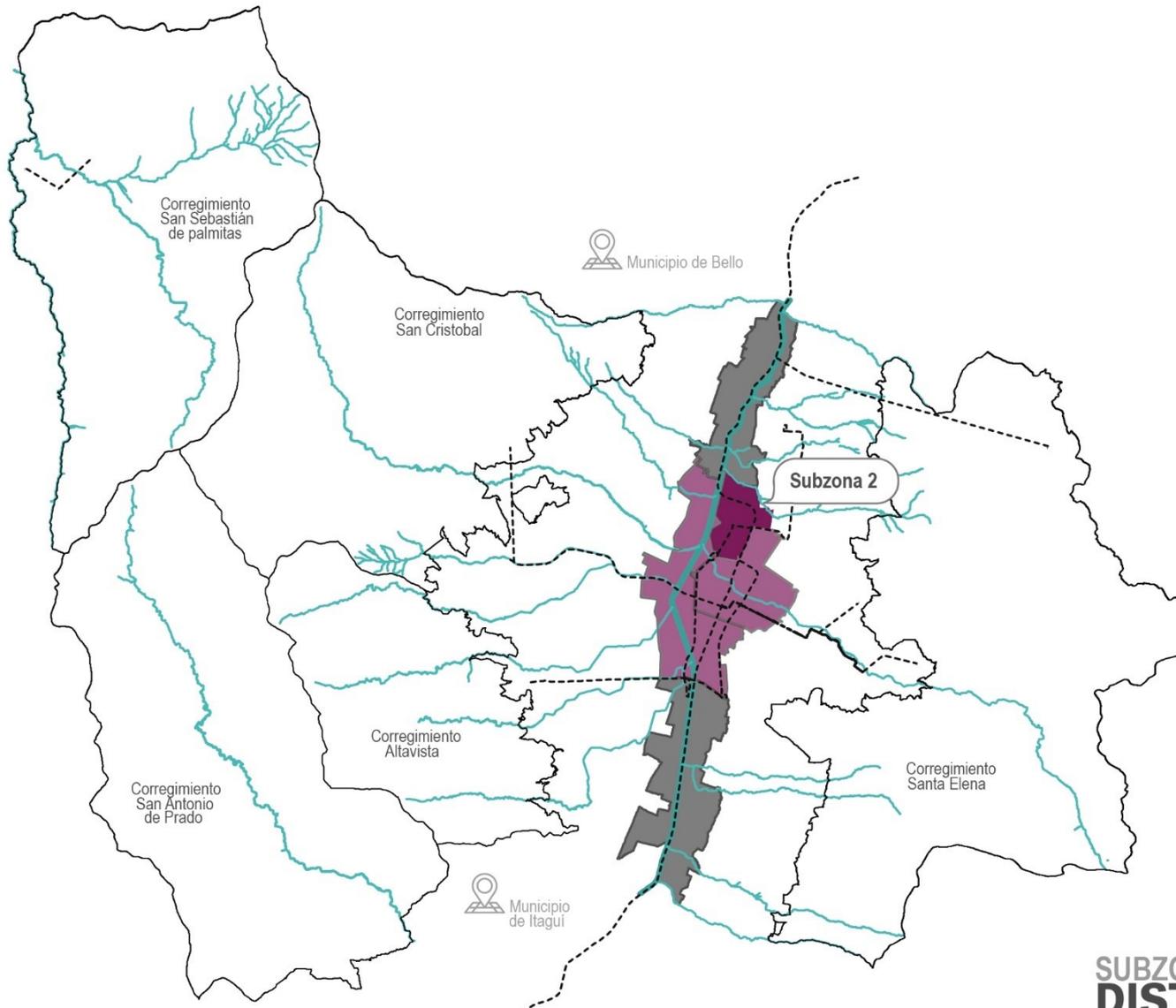
## Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín



### Subzona 2



Para el año 2030 será un referente latinoamericano por la **consolidación de un territorio para la Ciencia, Tecnología e Innovación**, el cual concentrará todos los atributos **físicos, económicos, sociales, históricos y ambientales**, que le permitirán insertar a la ciudad en la **economía del conocimiento, generando empleos de calidad, mayor sostenibilidad y bienestar para todos.**

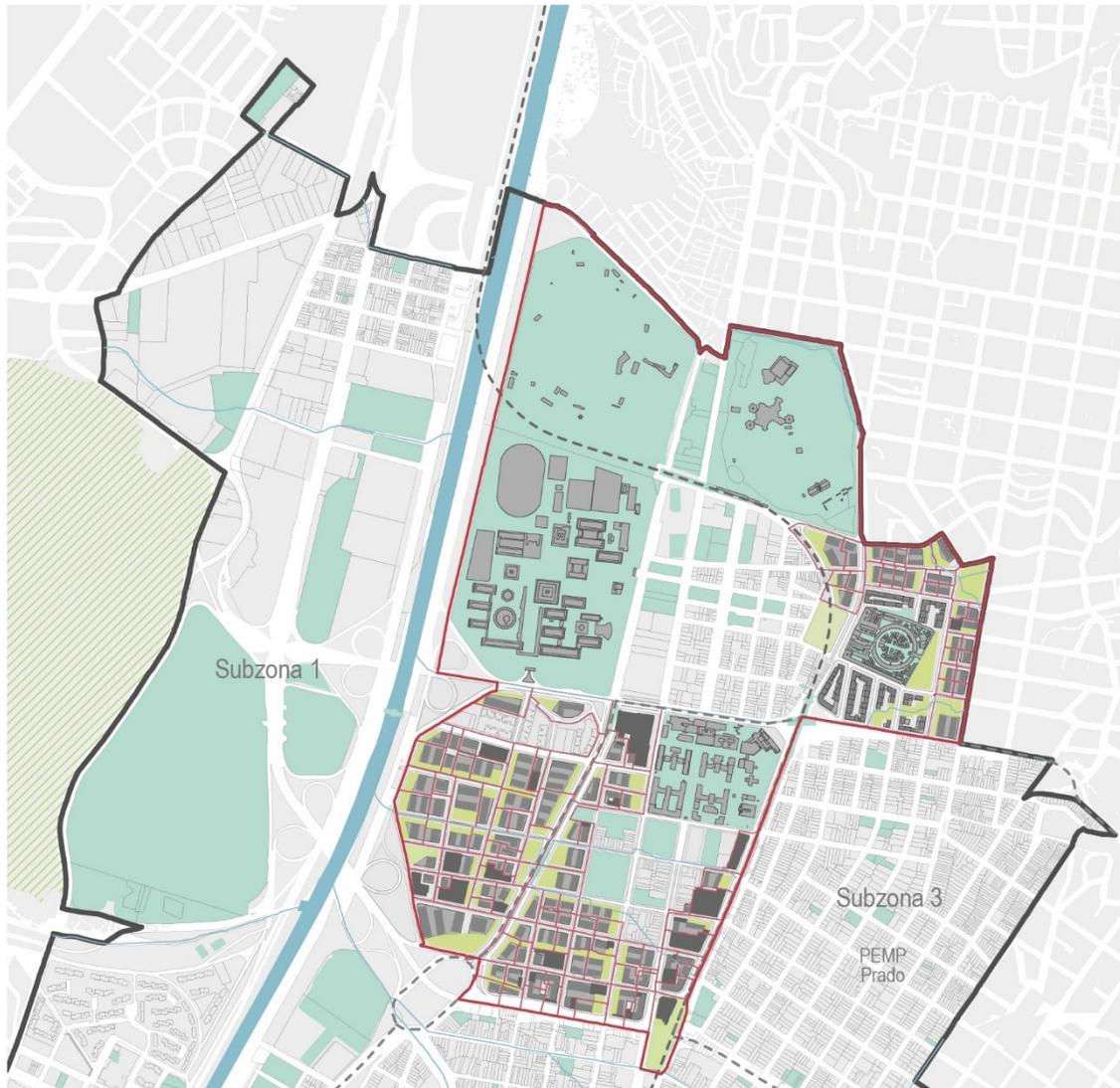
SUBZONA 2  
**DISTRITO DE INNOVACIÓN**

# 04 Planteamiento Urbanístico

## Subzona 2



Alcaldía de Medellín

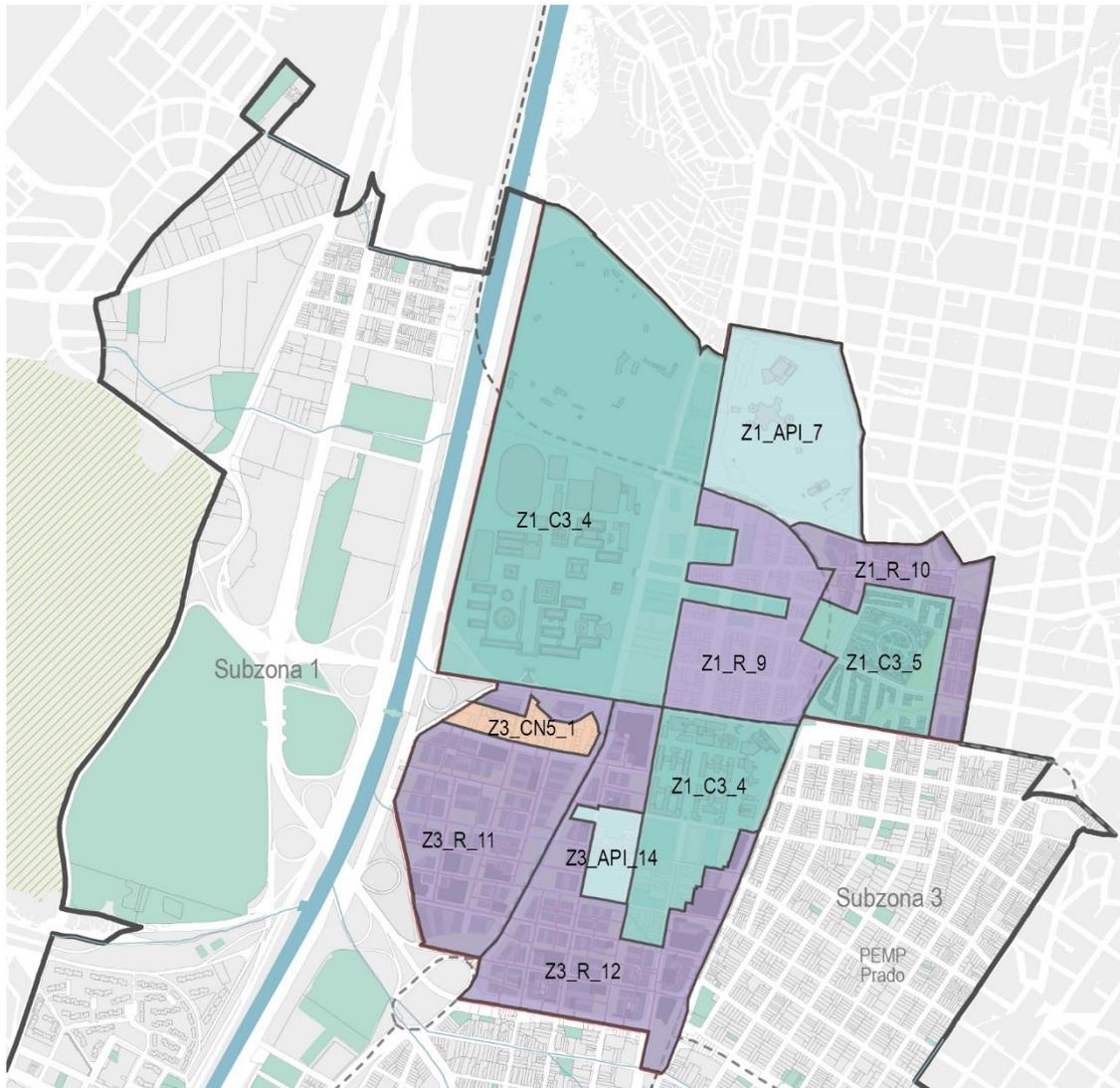


- Delimitación del polígono
- Áreas de Manejo Especial
- Ocupación en plataforma
- Ocupación en torre
- Espacio público propuesto
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Ejes estructurantes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

# 05 Tratamientos urbanísticos Subzona 2



Alcaldía de Medellín



Para **orientar el desarrollo del suelo urbano y el suelo de expansión urbana** se determinan diferentes Tratamiento Urbanísticos

- Conservación
- Áreas de Preservación de Infraestructura
- Renovación urbana
- Consolidación Nivel 5

# 06 ¿Qué es un Plan Parcial? Instrumento de planificación



Alcaldía de Medellín



Imagen tomada de: Jorge Fernando Vargas González, Flickr  
<https://www.flickr.com/photos/jbuncker/19268852240/in/photolist-pp37Pd-dxhP4-8uNzg9-NZs2Sx-2cKUQyk-2cKCZTz-2bneLWH-puuJRU-2cKUTTr-vmHUsm-MYKLUo-oQ3AvE-pLU1ER-oQ3wJm-oQ6yaR-pusGqH-pLEkce-oQ3psN-pusxDp-puuzMG-oQ3mim-purXrs>



Instrumento de planificación complementaria por el cual los polígonos ubicados en **suelos de expansión urbana sin importar su tratamiento y en suelos urbanos con tratamientos de desarrollo o renovación urbana**, desarrollan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y los Macroproyectos, posibilitando la transición entre estos y los proyectos urbanísticos mediante un modelo de gestión asociada.

# 07 ¿Por qué revisar el Plan Parcial?



Alcaldía de Medellín



## SOLICITUDES DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

-  1. Índice de Mixtura y densidad habitacional/  
Potenciar vocación residencial del sector
-  2. Claridad en las cargas sociales
-  3. Mejorar los sistemas públicos y colectivos ( más espacio público, vías y equipamientos)
-  4. Alternativas de cumplimiento de la exigencia de generación de Viviendas de Interés Prioritario y Viviendas de Interés Social
-  5. Ajuste de la Norma Volumétrica, Específica y del Perfil Urbano General
-  6. Licenciamiento por etapas
-  7. Costos de infraestructura de servicios públicos
-  8. Costos de las Cargas Urbanísticas

# 07 ¿Por qué revisar el Plan Parcial?



Alcaldía de Medellín



## ASPECTOS TÉCNICOS

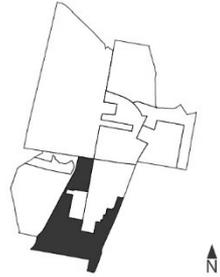
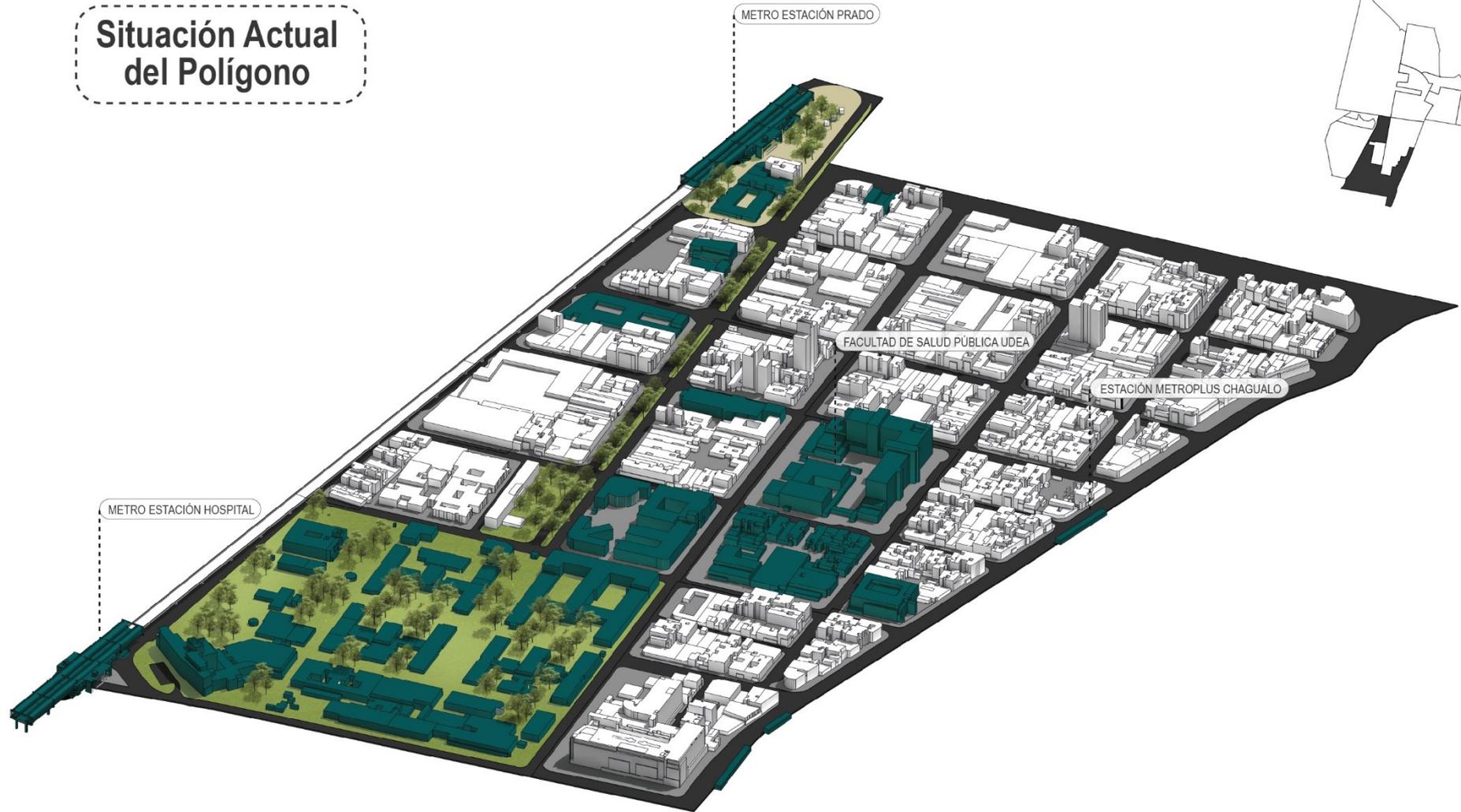
-  1. Armonizar instrumentos de planificación complementaria
-  2. Optimización de cargas urbanísticas sin poner en detrimento el Modelo de Ocupación
-  3. Incluir nuevas Áreas de Manejo Especial
-  4. Incluir proyectos viales de ciudad (Parques del Rio y Calle Barranquilla)
-  5. Articular normativa urbanística con las demás Subzonas del Macroproyecto
-  6. Optimización de las estructuras financieras de los posibles proyectos
-  7. Incluir el Modelo Dinámico de Gestión Urbana

# 08 Plan Parcial Jesús Nazareno Subzona 2



Alcaldía de Medellín

Situación Actual  
del Polígono



# 09 Plan Parcial Jesús Nazareno

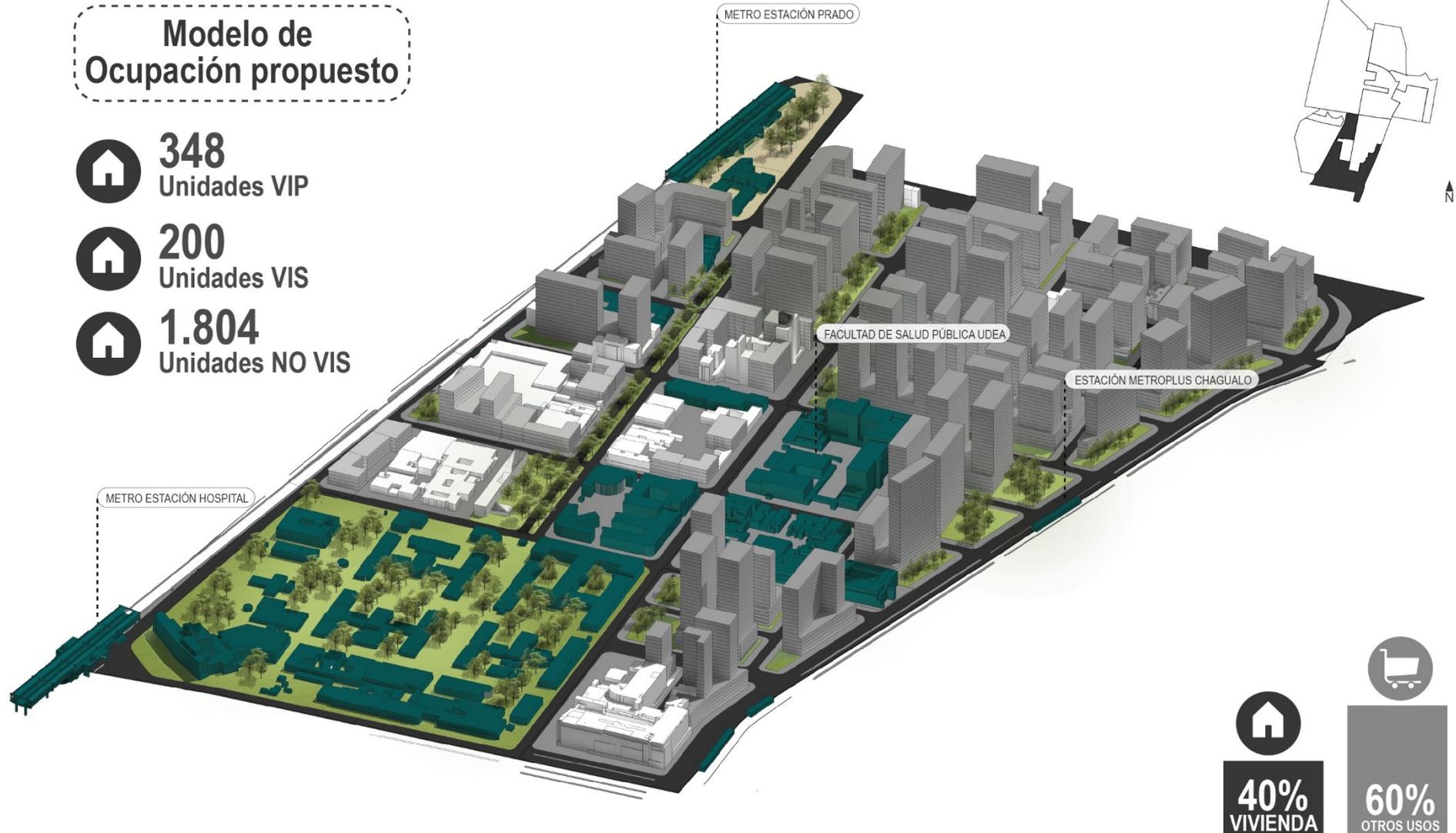
## Subzona 2



Alcaldía de Medellín

### Modelo de Ocupación propuesto

-  **348**  
Unidades VIP
-  **200**  
Unidades VIS
-  **1.804**  
Unidades NO VIS



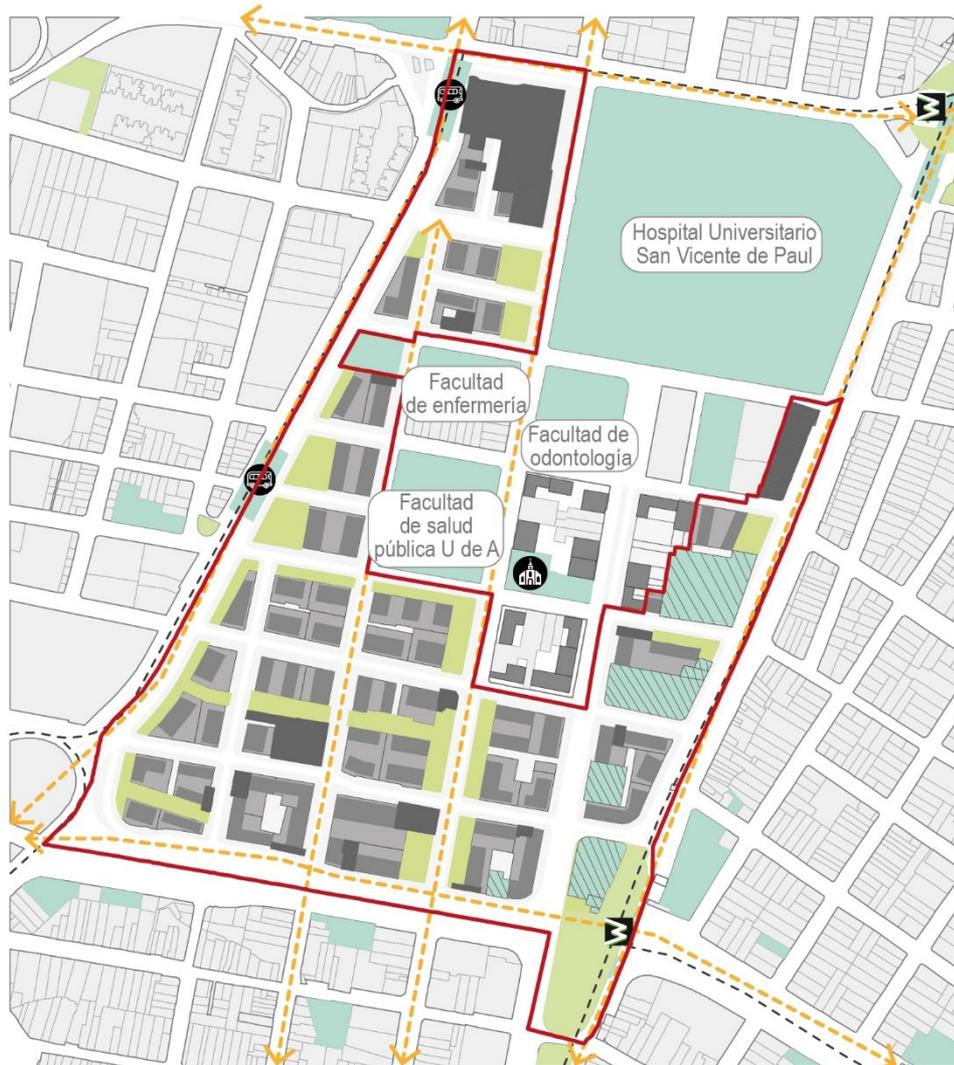
  
**40%**  
VIVIENDA

  
**60%**  
OTROS USOS

# 09 Sistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro



Alcaldía de Medellín



## POLÍGONO Z1\_R\_12



**21.029 m<sup>2</sup>**  
Espacio público  
propuesto

**2.249 m<sup>2</sup>**  
Adecuación de  
Espacio público

Este polígono está delimitado al norte por la calle 67 (Barranquilla), al sur con la calle 58 (Av. Oriental), al occidente por la carrera 55 (Av. Ferrocarril) y al oriente por la carrera 51 (Bolivar). El polígono incluye parte del barrio **Jesús Nazareno**.

- Delimitación del polígono
- Áreas de Manejo Especial
- Ocupación en plataforma
- Ocupación en torre
- Espacio público propuesto
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Ejes estructurantes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

**ÁREA BRUTA**  
229.197,58 m<sup>2</sup>  
**ÁREA NETA**  
96.245.06 m<sup>2</sup>

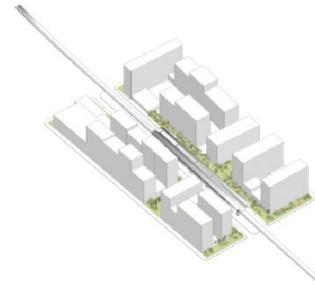
# 09 Sistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro



Alcaldía de Medellín



## POLÍGONO Z1\_R\_12



Asociado a eje



De orden local



Asociado a Equipamiento o Patrimonio

# 09 Sistema de movilidad

## Plan Parcial Jesús Nazareno



Alcaldía de Medellín



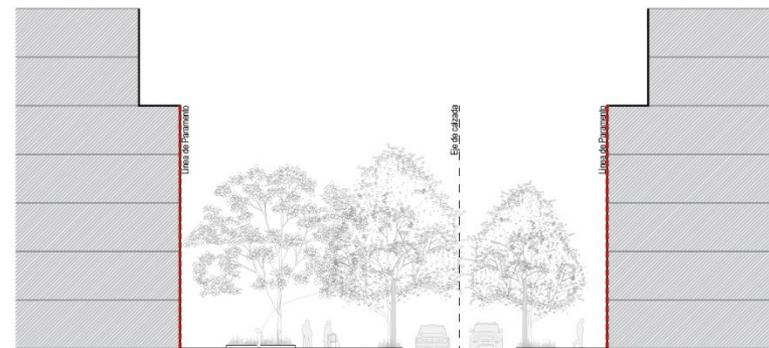
### POLÍGONO Z1\_R\_12



**25.509 m<sup>2</sup>**  
Adecuación de andenes



**6.078 m<sup>2</sup>**  
Cesión pública para vías



ÁREA ÚTIL EDIFICABLE	ESPACIO PEATONAL PROYECTADO	FC	FA	CARRIL	CARRIL	FA	FC	ÁREA ÚTIL EDIFICABLE
Variable. Aplica norma volumétrica	10,00	2,00	1,50	3,50	3,50	2,50	3,00	Variable. Aplica norma volumétrica
Variable. Aplica norma volumétrica	10,00	3,50		7,00		5,50		Variable. Aplica norma volumétrica
Variable. Aplica norma volumétrica				26,00				Variable. Aplica norma volumétrica

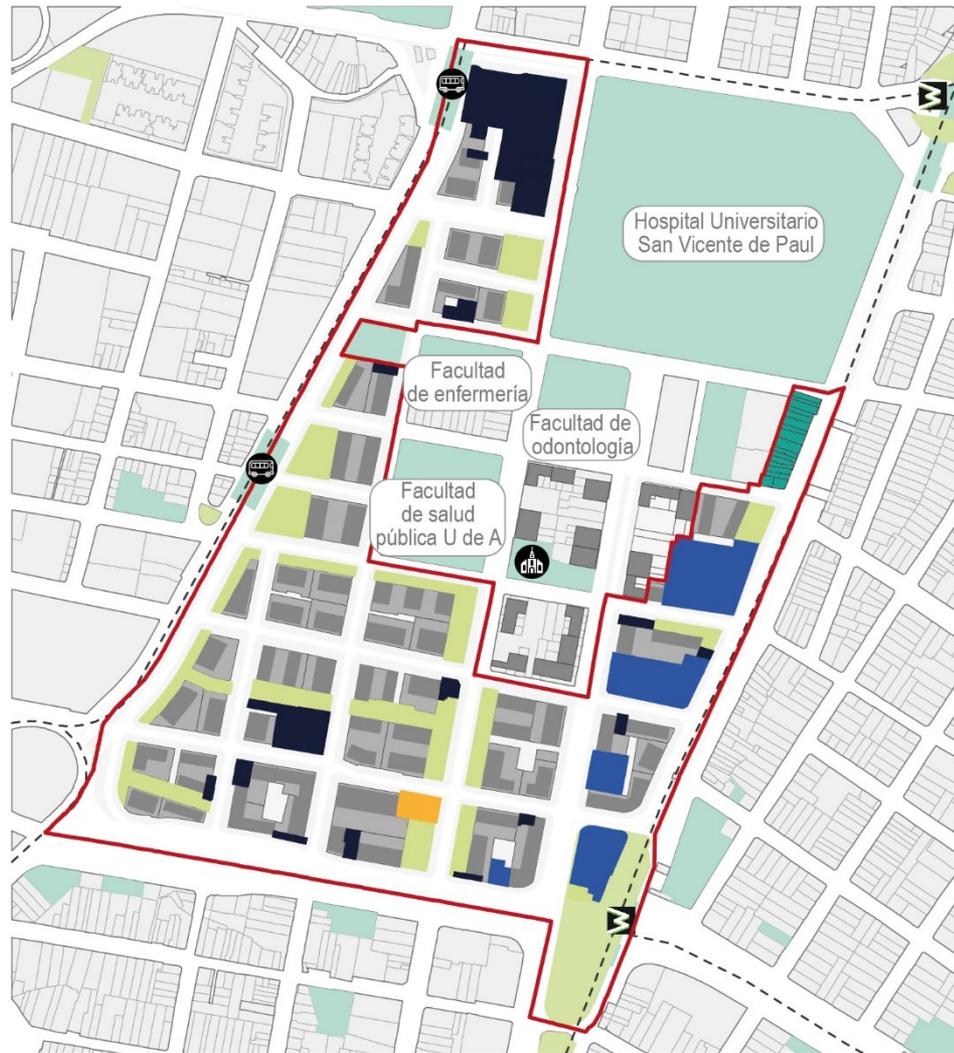
Calle 61 entre carrera 51 y carrera 51D

# 09 Áreas de Manejo Especial

## Plan Parcial Jesús Nazareno



Alcaldía de Medellín



### POLÍGONO Z1\_R\_12

#### Áreas de Manejo Especial

Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados.

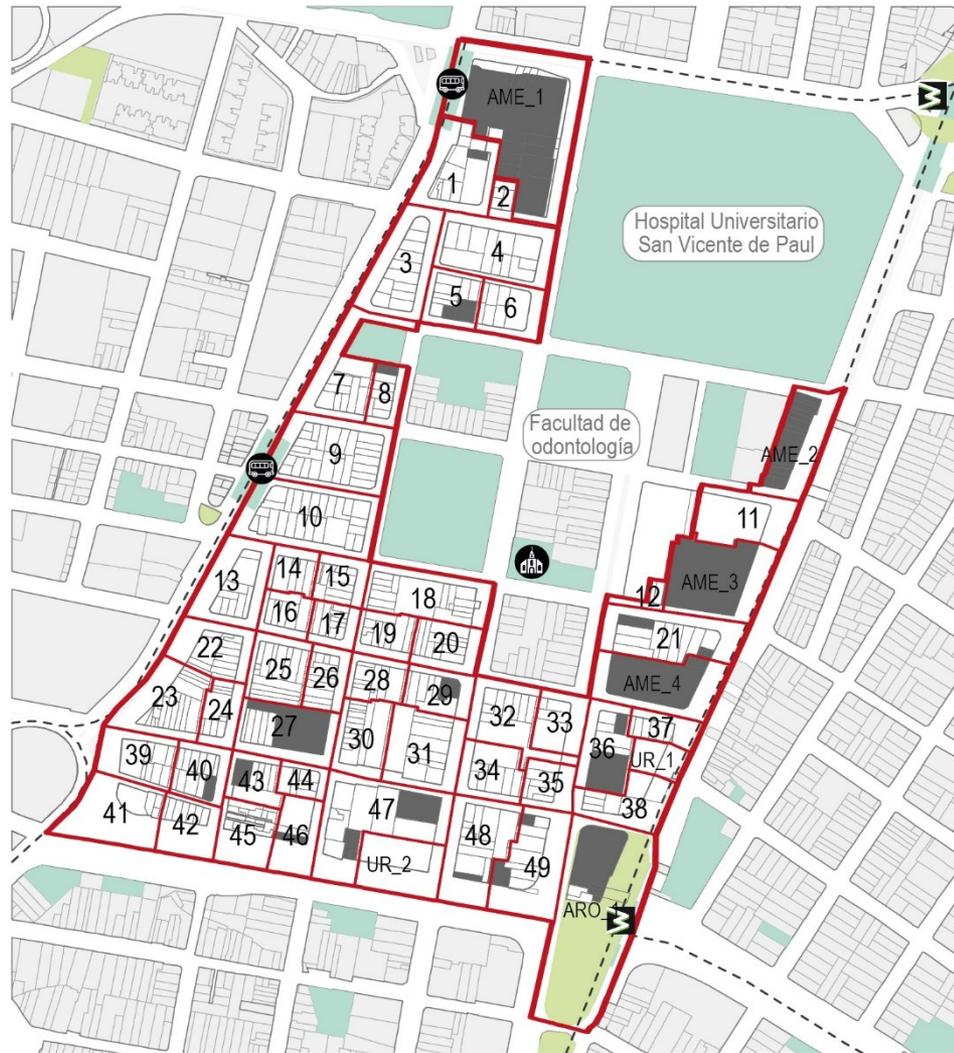
- AME Edificación consolidada
- AME Preexistencia normativa
- AME Equipamiento
- AME Estación de servicio de gasolina

# 09 Unidades de Actuación Urbanística

## Plan Parcial Jesús Nazareno



Alcaldía de Medellín



### POLÍGONO Z1\_R\_12



**519**  
PREDIOS



**1459**  
PROPIETARIOS



**49**  
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



**1**  
ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES



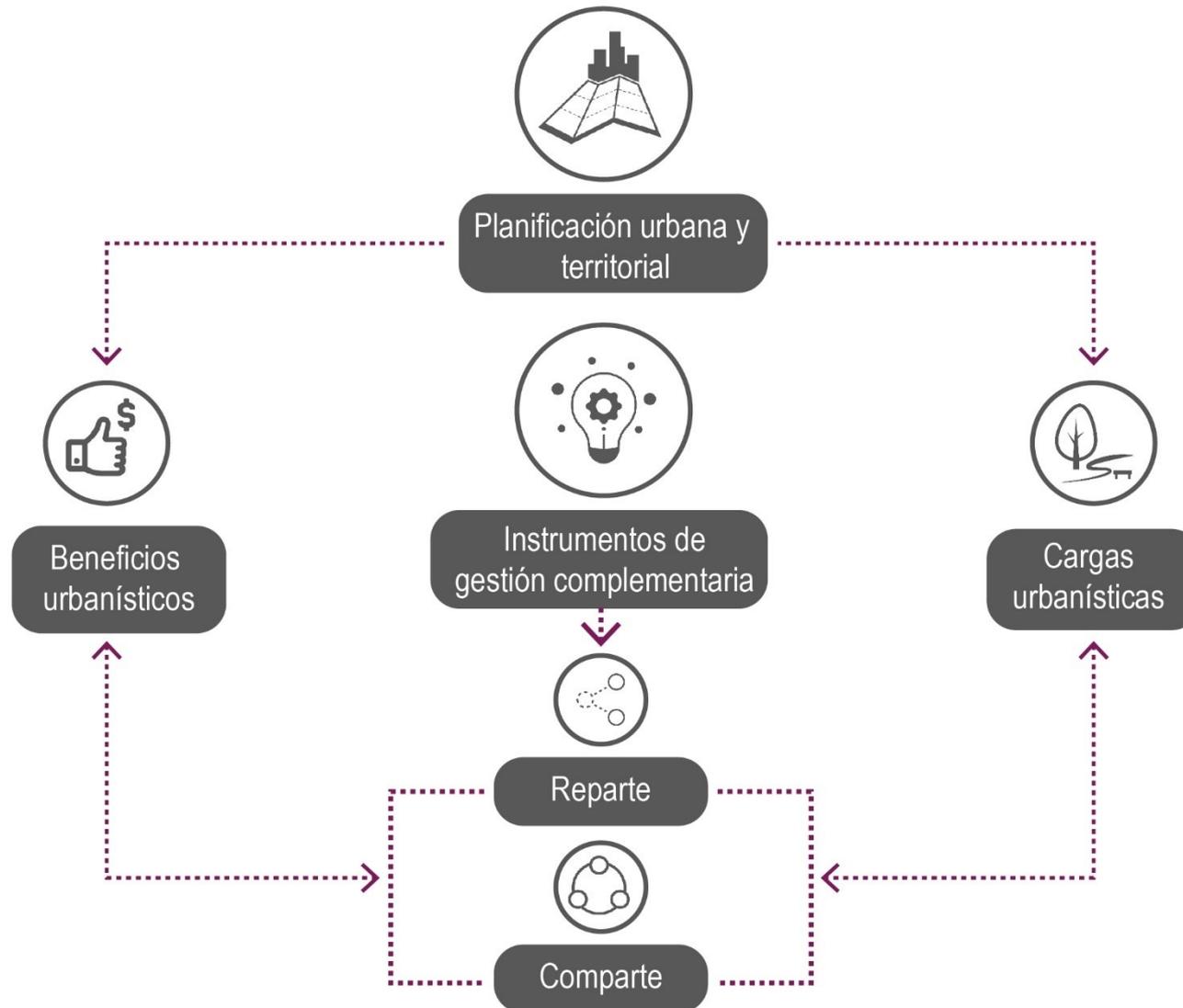
**2**  
UNIDADES DE REACTIVACIÓN

- Delimitación del polígono
- Unidad de Actuación Urbanística
- Áreas de Manejo Especial
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

# 10 Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios



Alcaldía de Medellín



# 10 Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios



Aprovechamientos urbanísticos



Alcaldía de Medellín

Aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)	Viviendas de Interés Prioritario - VP (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VP (m2)	Viviendas de Interés Social - VS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VS (m2)	Vivienda NO VS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VS (m2)	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	2.397,69	9.791,73	35,00%	65,00%	3.427,10	6.364,62	7,62	342,71	4,38	218,95	39,41	2.865,44	51,41
UAU_2	562,23	2.296,04	0,00%	100,00%	0,00	2.296,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UAU_3	2.459,99	10.046,15	35,00%	65,00%	3.516,15	6.530,00	7,81	351,62	4,49	224,64	40,44	2.939,89	52,74
UAU_4	3.704,52	15.128,56	35,00%	65,00%	5.295,00	9.833,56	11,77	529,50	6,77	338,29	60,89	4.427,20	79,42
UAU_5	1.168,98	4.773,88	55,01%	44,99%	2.626,33	2.147,55	5,84	262,63	3,36	167,79	30,20	2.195,90	39,39
UAU_6	1.883,52	7.691,92	35,00%	65,00%	2.692,17	4.999,75	5,98	269,22	3,44	172,00	30,96	2.250,96	40,38
UAU_7	2.020,60	8.251,76	35,00%	65,00%	2.888,11	5.363,64	6,42	288,81	3,69	184,52	33,21	2.414,78	43,32
UAU_8	996,70	4.070,33	55,01%	44,99%	2.239,28	1.831,06	4,98	223,93	2,86	143,06	25,75	1.872,28	33,59
UAU_9	4.320,46	17.643,95	35,00%	65,00%	6.175,38	11.468,57	13,72	617,54	7,89	394,54	71,02	5.163,31	92,63
UAU_10	4.676,96	19.099,82	35,00%	65,00%	6.684,94	12.414,88	14,86	668,49	8,54	427,09	76,88	5.589,35	100,27
UAU_11	2.821,26	5.642,53	0,00%	100,00%	0,00	5.642,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UAU_12	332,80	665,59	0,00%	100,00%	0,00	665,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UAU_13	1.731,46	7.070,94	35,00%	65,00%	2.474,83	4.596,11	5,50	247,48	3,16	158,11	28,46	2.069,23	37,12
UAU_14	1.197,87	4.891,85	55,01%	44,99%	2.691,23	2.200,62	5,98	269,12	3,44	171,94	30,95	2.250,17	40,37
UAU_15	1.393,99	5.692,81	55,01%	44,99%	3.131,87	2.560,93	6,96	313,19	4,00	200,09	36,02	2.618,59	46,98
UAU_16	1.294,18	5.285,18	55,01%	44,99%	2.907,62	2.377,56	6,46	290,76	3,72	185,76	33,44	2.431,09	43,61
UAU_17	1.151,00	4.700,45	55,01%	44,99%	2.585,93	2.114,52	5,75	258,59	3,30	165,21	29,74	2.162,13	38,79
UAU_18	3.525,54	14.397,62	35,00%	65,00%	5.039,17	9.358,45	11,20	503,92	6,44	321,95	57,95	4.213,30	75,59
UAU_19	1.541,04	6.293,33	55,01%	44,99%	3.462,25	2.831,08	7,69	346,22	4,42	221,20	39,82	2.894,82	51,93
UAU_20	1.857,31	7.584,89	35,00%	65,00%	2.654,71	4.930,18	5,90	265,47	3,39	169,61	30,53	2.219,63	39,82
UAU_21	2.748,44	11.224,10	35,00%	65,00%	3.928,43	7.295,66	8,73	392,84	5,02	250,98	45,18	3.284,61	58,93
UAU_22	1.793,94	7.326,10	35,00%	65,00%	2.564,13	4.761,96	5,70	256,41	3,28	163,82	29,49	2.143,90	38,46
UAU_23	2.301,89	9.400,48	35,00%	65,00%	3.290,17	6.110,31	7,31	329,02	4,20	210,21	37,84	2.750,95	49,35
UAU_24	1.372,95	5.606,85	55,01%	44,99%	3.084,58	2.522,27	6,85	308,46	3,94	197,07	35,47	2.579,06	46,27
UAU_25	2.555,27	10.435,25	55,01%	44,99%	5.740,91	4.694,34	12,76	574,09	7,34	366,78	66,02	4.800,04	86,11
UAU_26	1.571,81	6.418,99	55,01%	44,99%	3.531,38	2.887,61	7,85	353,14	4,51	225,62	40,61	2.952,62	52,97
UAU_27	936,20	3.823,25	55,01%	44,99%	2.103,34	1.719,91	4,67	210,33	2,69	134,38	24,19	1.758,63	31,55

# 10 Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios



Aprovechamientos urbanísticos



Alcaldía de Medellín

## Aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)	Viviendas de Interés Prioritario-VP (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario-VP (m2)	Viviendas de Interés Social -VS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social -VS (m2)	Vivienda NO VS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VS (m2)	Total de viviendas (Unidades)
UAU_28	1.549,89	6.329,44	55,01%	44,99%	3.482,12	2.847,33	7,74	348,21	4,45	222,47	40,04	2.911,44	52,23
UAU_29	1.489,51	6.082,86	35,00%	65,00%	2.129,00	3.953,86	4,73	212,90	2,72	136,02	24,48	1.780,08	31,94
UAU_30	2.435,17	9.944,76	55,01%	44,99%	5.471,07	4.473,69	12,16	547,11	6,99	349,54	62,92	4.574,42	82,07
UAU_31	3.792,77	15.488,94	35,00%	65,00%	5.421,13	10.067,81	12,05	542,11	6,93	346,35	62,34	4.532,67	81,32
UAU_32	2.924,96	11.944,97	35,00%	65,00%	4.180,74	7.764,23	9,29	418,07	5,34	267,10	48,08	3.495,56	62,71
UAU_33	1.587,61	6.483,50	35,00%	65,00%	2.269,23	4.214,28	5,04	226,92	2,90	144,98	26,10	1.897,32	34,04
UAU_34	2.068,69	8.448,16	35,00%	65,00%	2.956,86	5.491,30	6,57	295,69	3,78	188,91	34,00	2.472,26	44,35
UAU_35	1.235,84	5.046,92	35,00%	65,00%	1.766,42	3.280,50	3,93	176,64	2,26	112,85	20,31	1.476,92	26,50
UAU_36	951,90	3.887,38	35,00%	65,00%	1.360,58	2.526,80	3,02	136,06	1,74	86,93	15,65	1.137,60	20,41
UAU_37	819,64	3.347,26	35,00%	65,00%	1.171,54	2.175,72	2,60	117,15	1,50	74,85	13,47	979,54	17,57
UAU_38	1.510,00	6.166,54	35,00%	65,00%	2.158,29	4.008,25	4,80	215,83	2,76	137,89	24,82	1.804,57	32,37
UAU_39	1.731,57	7.071,39	35,00%	65,00%	2.474,99	4.596,40	5,50	247,50	3,16	158,12	28,46	2.069,36	37,12
UAU_40	1.568,08	6.403,74	55,01%	44,99%	3.522,99	2.880,75	7,83	352,30	4,50	225,08	40,51	2.945,61	52,84
UAU_41	913,72	3.731,45	35,00%	65,00%	1.306,01	2.425,45	2,90	130,60	1,67	83,44	15,02	1.091,97	19,59
UAU_42	869,04	3.548,98	35,00%	65,00%	1.242,14	2.306,84	2,76	124,21	1,59	79,36	14,28	1.038,57	18,63
UAU_43	1.213,65	4.956,32	55,01%	44,99%	2.726,70	2.229,62	6,06	272,67	3,48	174,21	31,36	2.279,82	40,90
UAU_44	1.031,56	4.212,68	55,01%	44,99%	2.317,59	1.895,09	5,15	231,76	2,96	148,07	26,65	1.937,76	34,76
UAU_45	1.320,13	5.391,18	35,00%	65,00%	1.886,91	3.504,27	4,19	188,69	2,41	120,55	21,70	1.577,67	28,30
UAU_46	1.128,59	4.608,93	35,00%	65,00%	1.613,13	2.995,81	3,58	161,31	2,06	103,06	18,55	1.348,75	24,20
UAU_47	3.890,72	15.888,96	35,00%	65,00%	5.561,13	10.327,82	12,36	556,11	7,11	355,29	63,95	4.649,73	83,42
UAU_48	2.873,20	11.733,61	35,00%	65,00%	4.106,76	7.626,85	9,13	410,68	5,25	262,38	47,23	3.433,71	61,60
UAU_49	1.887,70	7.709,01	35,00%	65,00%	2.698,15	5.010,86	6,00	269,82	3,45	172,38	31,03	2.255,96	40,47
UR_1	944,40	3.777,60	90,00%	10,00%	3.399,84	377,76	7,56	339,98	4,34	217,21	39,10	2.842,65	51,00
UR_2	1.880,33	7.521,30	92,91%	7,09%	6.987,79	533,51	15,53	698,78	8,93	446,44	80,36	5.842,57	104,82
<b>TOTAL</b>	<b>95.937,23</b>	<b>384.980,24</b>			<b>156.946,13</b>	<b>228.034,10</b>	<b>348,77</b>	<b>15.694,61</b>	<b>200,54</b>	<b>10.027,11</b>	<b>1.804,88</b>	<b>131.224,40</b>	<b>2.354,19</b>

# 10 Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios



Cargas Urbanísticas



Alcaldía de Medellín

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Vías		Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas (m2)
UAU_1	587,65	302,76	0,00	0,00	773,86	9,04
UAU_2	120,76	37,41	0,00	0,00	255,79	2,44
UAU_3	518,11	973,77	338,52	0,00	498,50	9,25
UAU_4	434,63	726,44	1.344,48	85,72	288,63	13,90
UAU_5	99,32	458,66	0,00	0,00	527,50	4,03
UAU_6	133,16	604,84	810,04	77,96	103,58	7,07
UAU_7	325,45	803,59	533,00	0,00	255,60	7,60
UAU_8	59,42	364,00	0,00	0,00	482,51	3,44
UAU_9	500,98	953,98	1.694,98	0,00	210,97	16,22
UAU_10	414,97	1.229,40	1.798,53	0,00	413,53	17,56
UAU_11	68,20	563,34	820,47	84,96	12,62	0,00
UAU_12	36,42	131,69	0,00	0,00	69,91	0,00
UAU_13	116,22	1.150,78	720,83	28,63	107,47	6,51
UAU_14	33,21	293,39	270,19	77,41	334,57	4,14
UAU_15	16,15	298,17	300,39	89,09	433,09	4,81
UAU_16	55,04	312,08	0,00	0,00	660,68	4,47
UAU_17	39,14	277,47	0,00	0,00	599,44	3,98
UAU_18	12,33	817,79	1.360,89	165,38	667,41	13,27
UAU_19	32,46	339,44	0,00	0,00	828,11	5,33
UAU_20	25,18	503,78	699,77	10,71	349,63	6,99
UAU_21	31,12	794,62	633,13	119,86	954,12	10,38
UAU_22	61,96	824,46	267,50	118,54	712,27	6,77
UAU_23	92,79	875,47	848,27	93,56	362,91	8,67
UAU_24	100,39	344,13	273,51	0,00	351,97	4,73
UAU_25	85,71	540,26	832,59	0,00	430,01	8,78
UAU_26	39,70	405,63	483,83	0,00	307,54	5,40
UAU_27	71,41	666,93	0,00	0,00	420,18	3,24

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Vías		Espacio público			
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas (m2)
UAU_28	35,91	438,58	0,00	0,00	824,61	5,36
UAU_29	32,33	525,47	300,68	0,00	544,62	5,62
UAU_30	81,55	508,02	650,21	0,00	567,65	8,39
UAU_31	117,38	729,31	1.791,00	16,64	254,78	14,25
UAU_32	40,78	503,55	630,78	129,09	1.067,36	11,04
UAU_33	75,37	374,74	0,00	0,00	886,65	6,00
UAU_34	104,82	336,90	538,32	113,58	561,90	7,80
UAU_35	82,09	291,30	0,00	0,00	661,90	4,67
UAU_36	11,47	494,96	0,00	0,00	560,38	3,60
UAU_37	38,28	407,36	0,00	0,00	448,95	3,10
UAU_38	172,34	479,92	0,00	0,00	716,16	5,71
UAU_39	192,16	323,96	495,66	209,11	282,90	6,52
UAU_40	68,88	436,64	167,88	145,23	602,88	5,42
UAU_41	30,14	391,60	164,86	210,50	324,11	3,45
UAU_42	106,20	264,89	107,54	196,38	271,98	3,28
UAU_43	11,05	443,39	0,00	0,00	661,92	4,19
UAU_44	60,66	309,56	0,00	0,00	503,62	3,57
UAU_45	133,63	271,12	0,00	0,00	653,29	4,99
UAU_46	4,19	316,71	0,00	0,00	687,76	4,27
UAU_47	256,95	1.097,98	476,40	0,00	1.561,48	14,69
UAU_48	89,32	662,09	691,94	277,34	891,92	10,85
UAU_49	129,83	568,55	0,00	0,00	1.000,18	7,14
UR_1	21,12	208,57	0,00	0,00	410,88	0,00
UR_2	69,82	530,43	675,81	0,00	24,31	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.078,12</b>	<b>26.509,88</b>	<b>20.721,99</b>	<b>2.249,68</b>	<b>26.384,58</b>	<b>331,92</b>

# 11

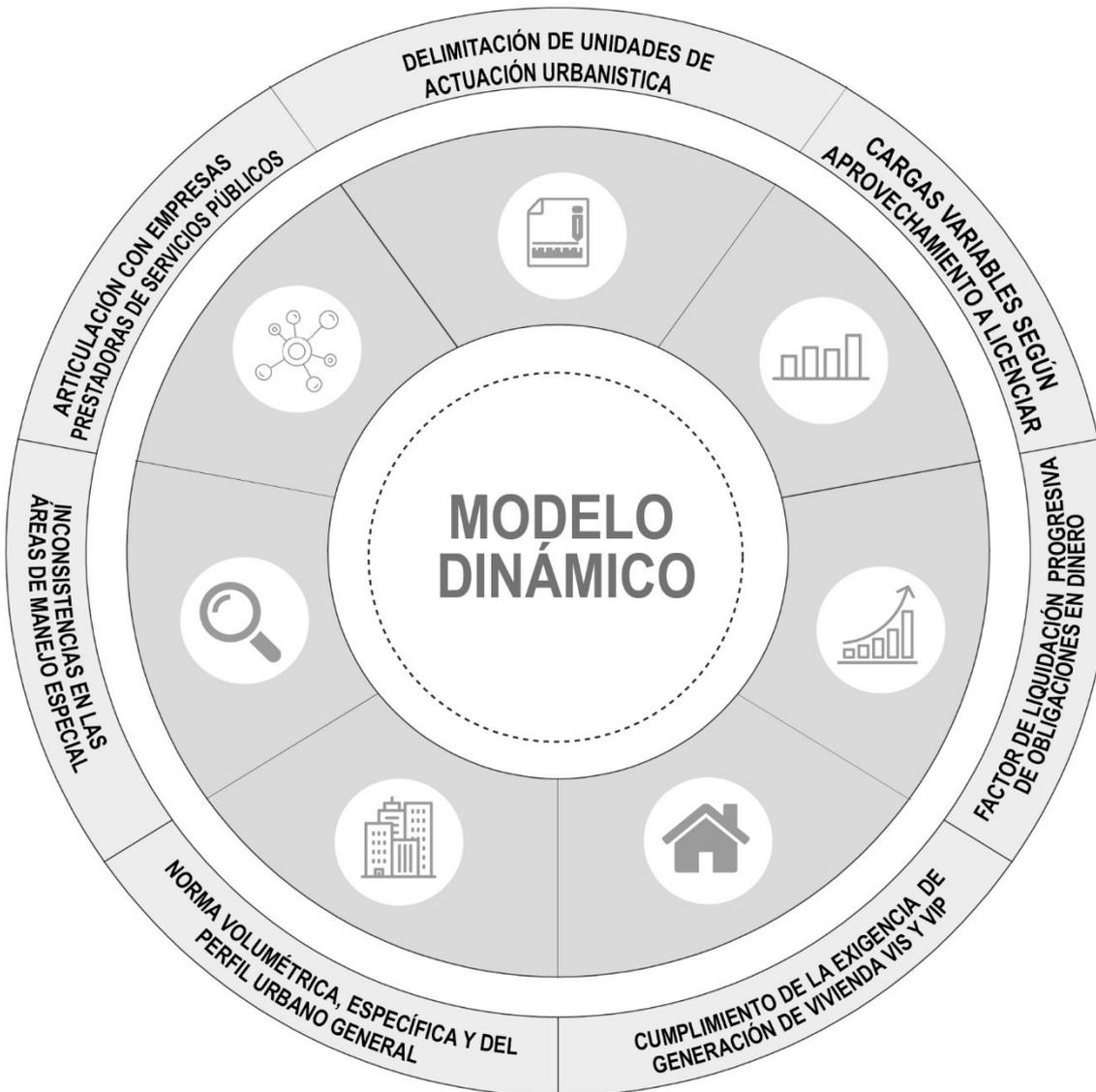
## Modelo Dinámico de Gestión



Alcaldía de Medellín



Artículo 1,  
Decreto 1006 de 2018



El Modelo Dinámico de Gestión incorpora una serie de mecanismos, herramientas, instrumentos y ajustes normativos, **con miras a la armonización del Macroproyecto, logrando detonar el desarrollo urbano e inmobiliario y la concreción del Modelo de Ocupación Territorial**

# 12 Preguntas Frecuentes



Alcaldía de Medellín



¿Qué va a pasar con mi predio?

¿Qué es una Unidad de Actuación Urbanística?

¿Quién va a desarrollar el territorio?

¿Las Áreas de Manejo Especial están congeladas?

Si actualmente estoy en proceso de venta/compra, ¿puedo continuar con el proceso?

¿Puedo seguir ejerciendo el uso que tengo en el predio?

¿Qué puedo hacer en mi predio antes de que se desarrolle la Unidad de Actuación Urbanística?