



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL SAN PEDRO

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

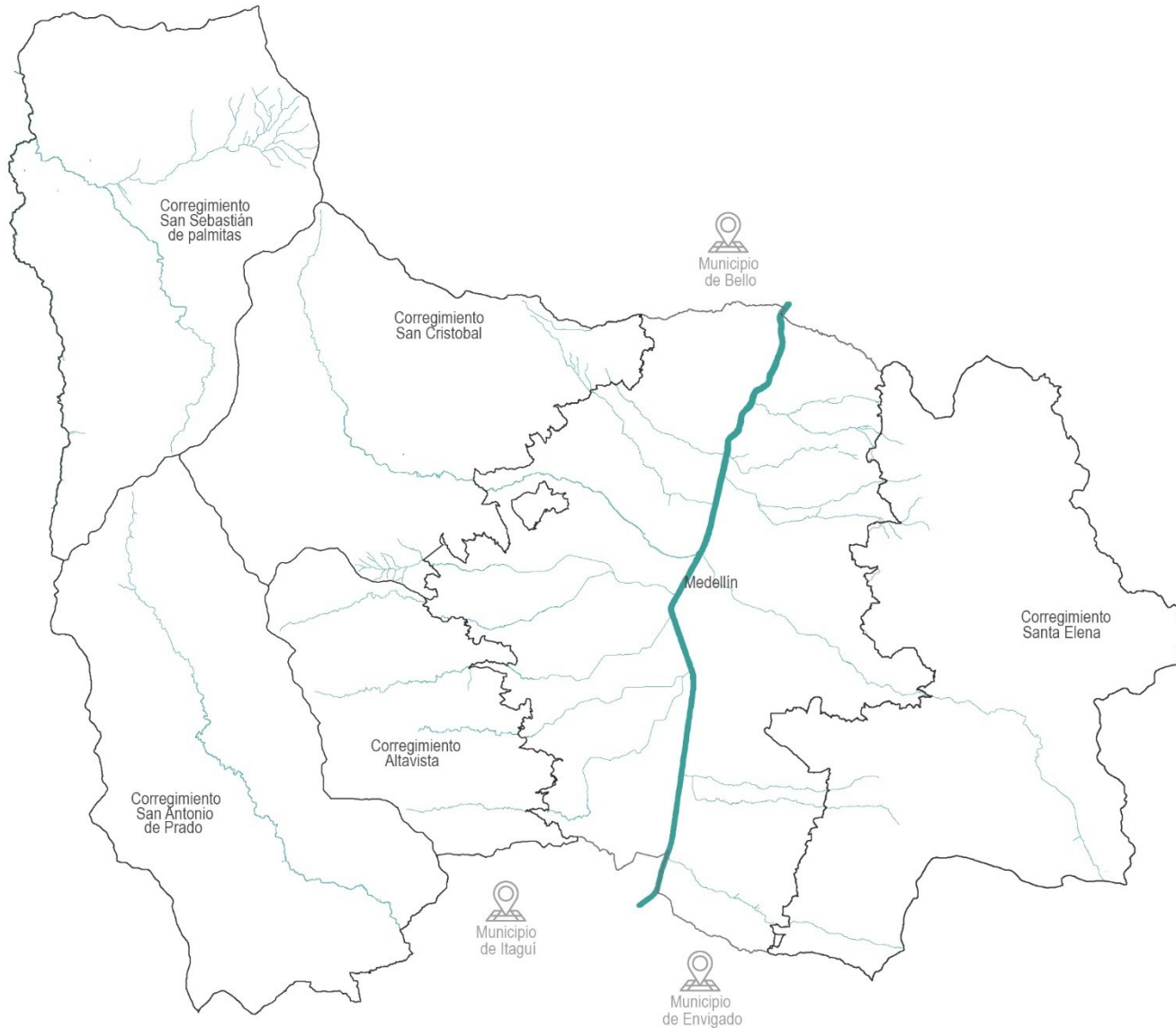


01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín



01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

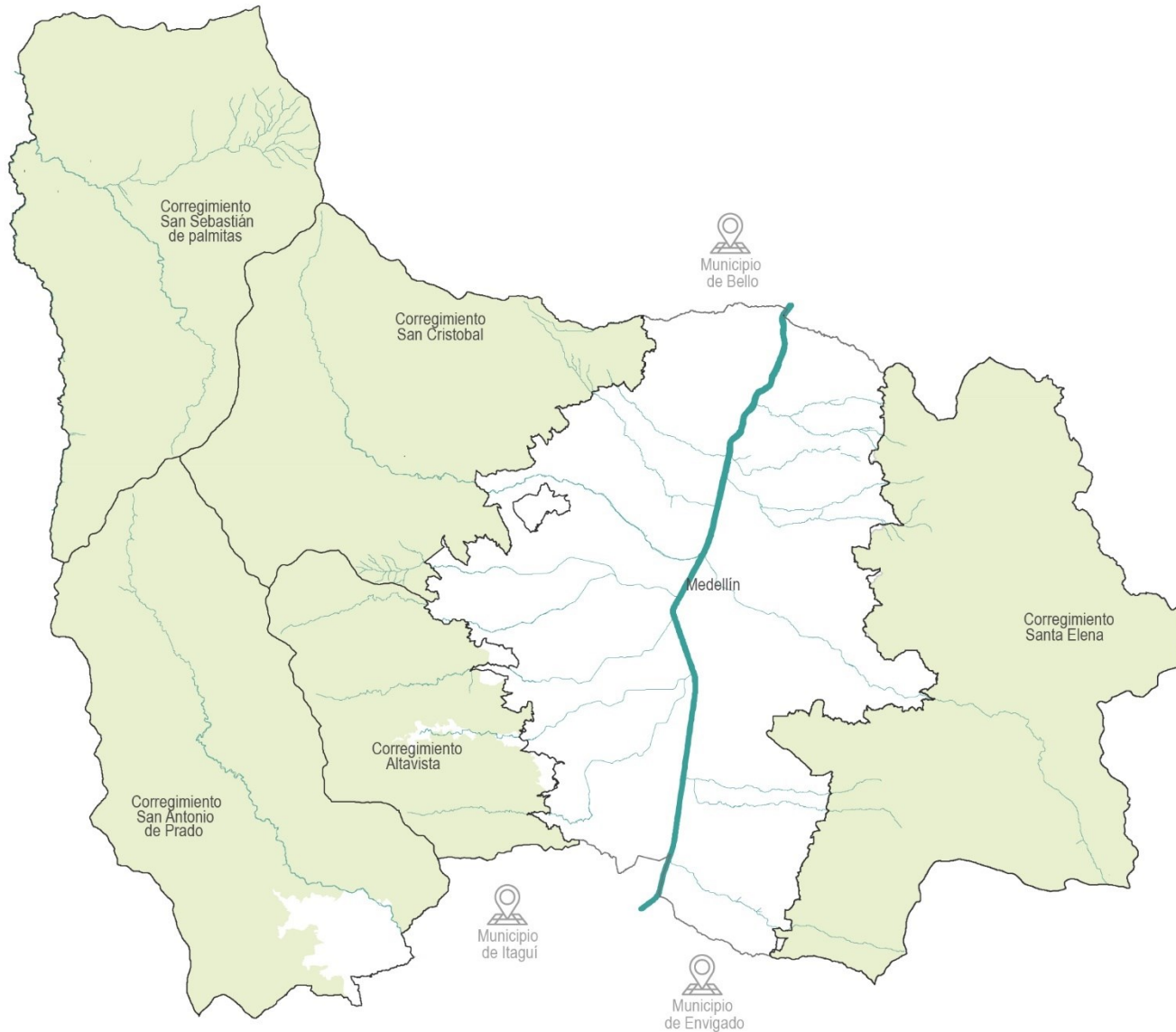


Imagen: <https://corpenca.org/2016/exigenciaspecialproteccionruralcampesinomed/>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

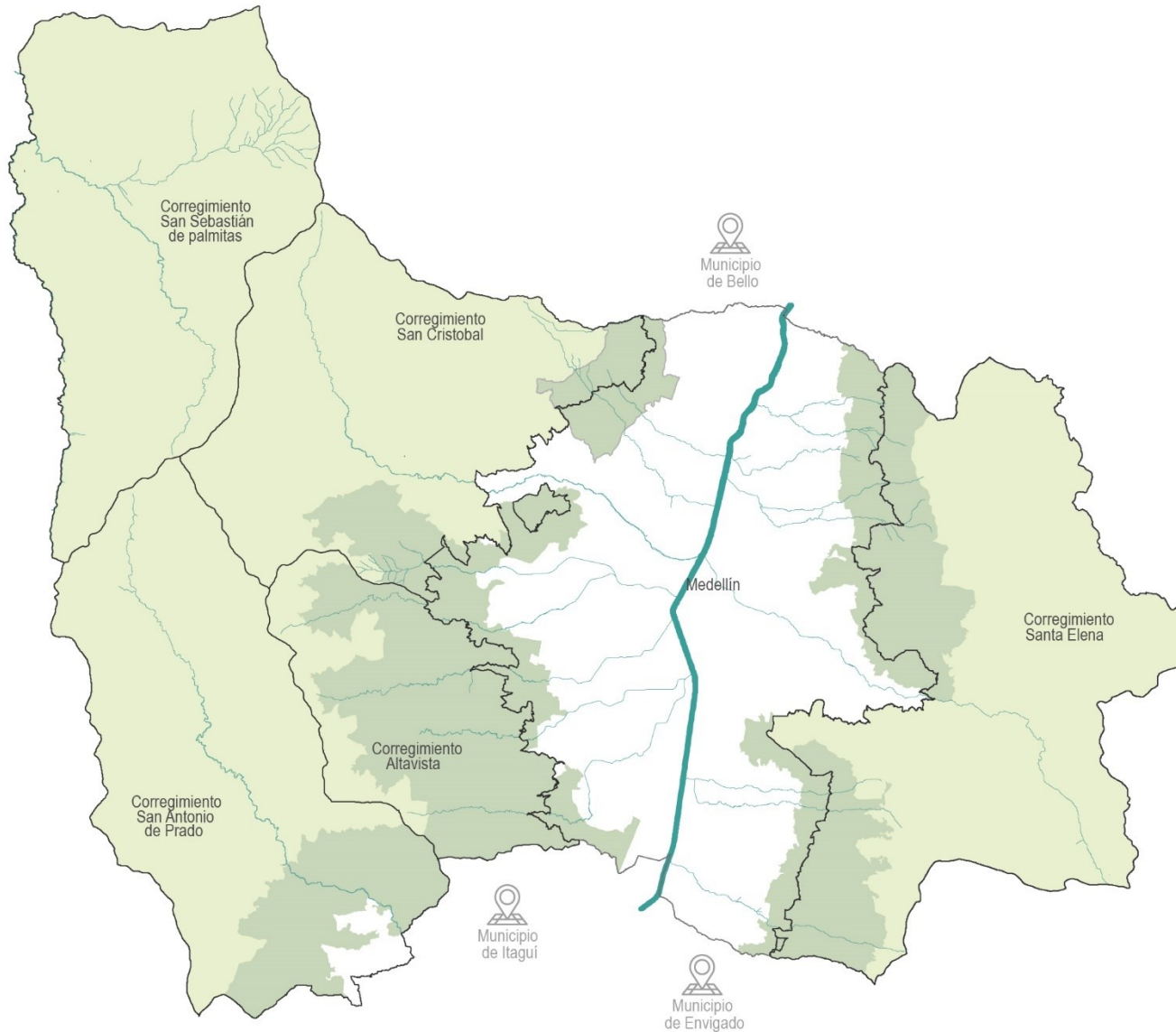


Imagen: Guillermo Ossa / EL TIEMPO <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/habria-detrimiento-patrimonial-en-obras-de-jardin-circunvalar-de-medellin-152710>

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

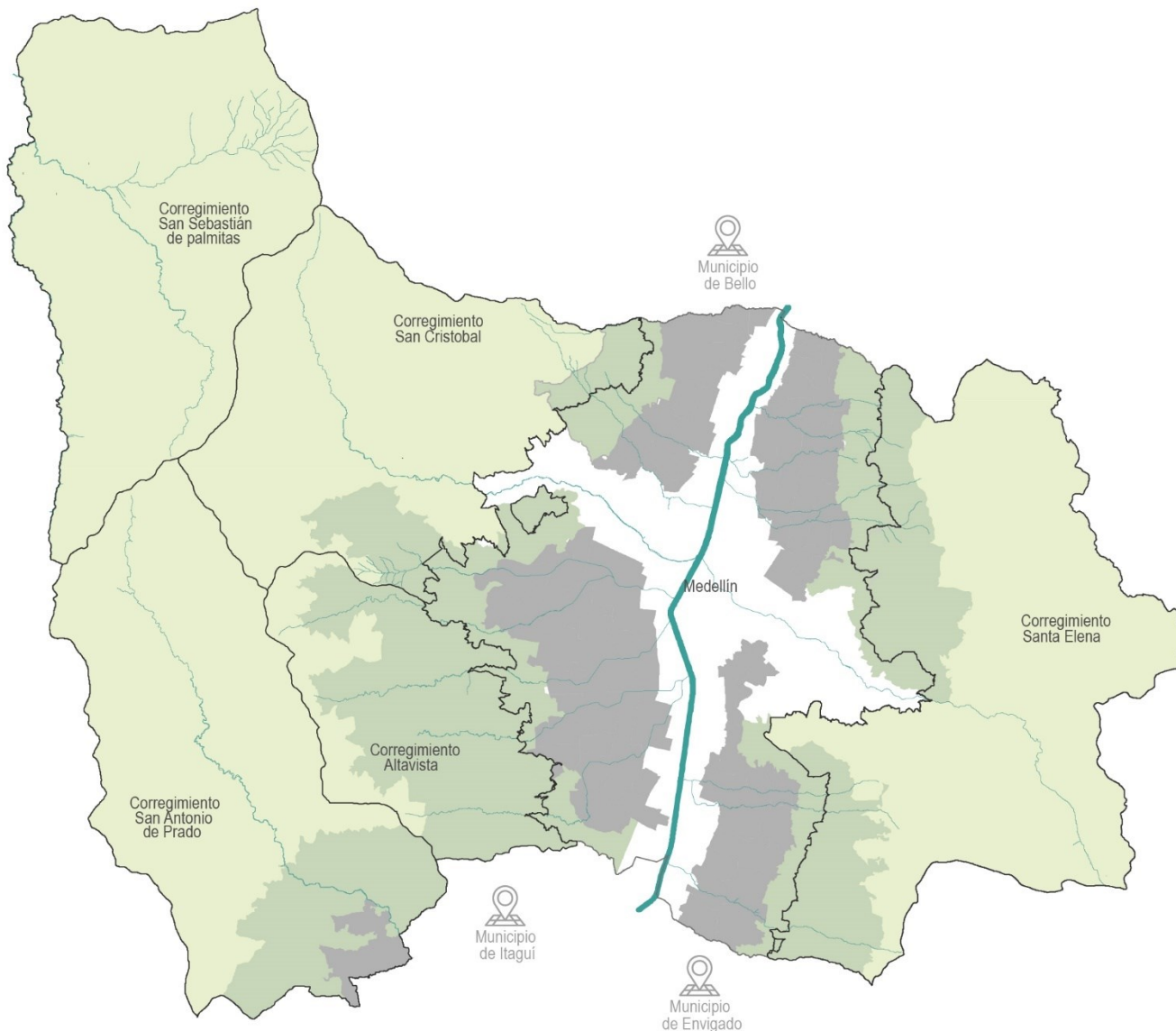


Imagen: Empresa de Desarrollo Urbano
<https://twitter.com/edumedellin/status/773565947894530050>

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

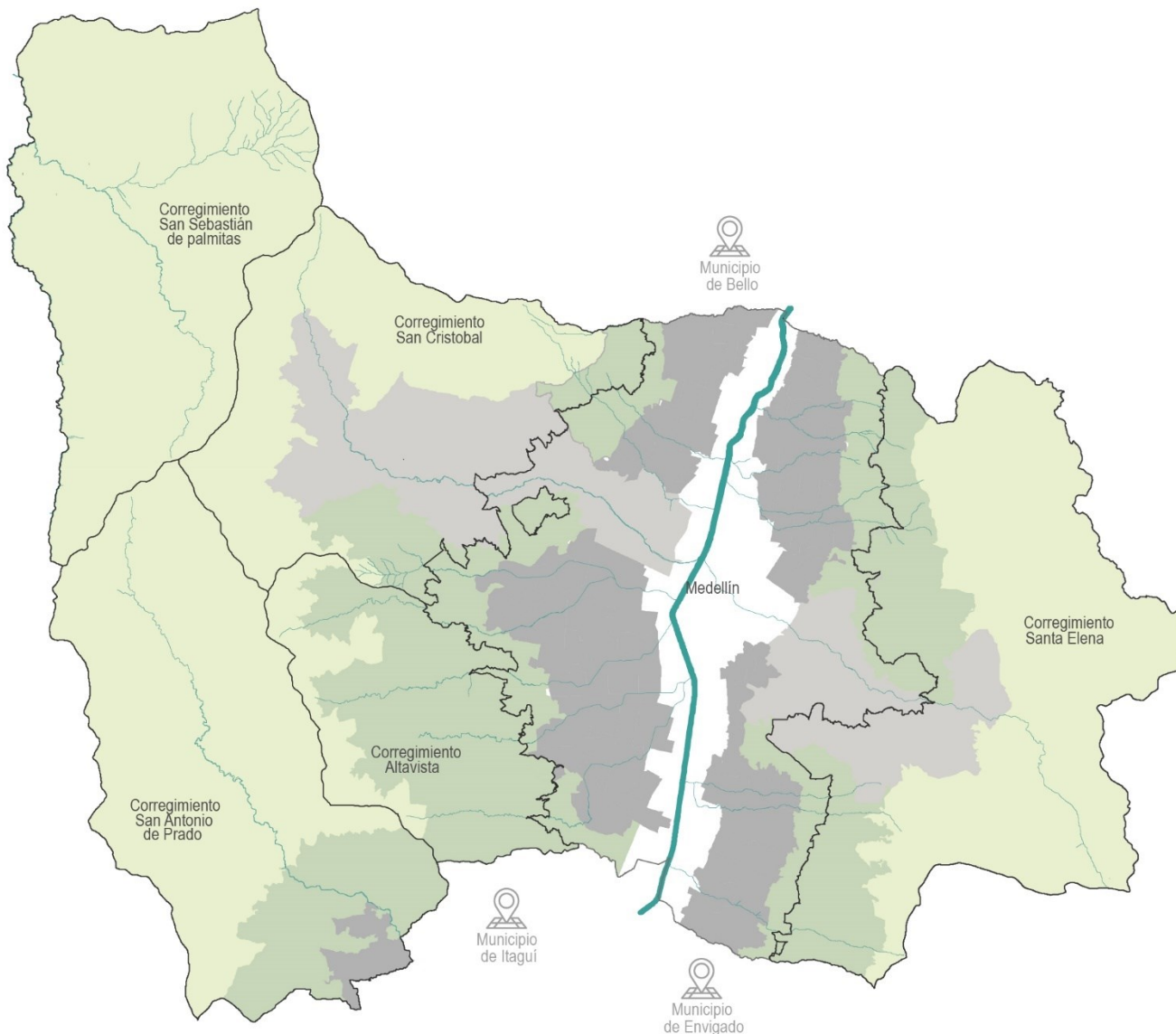


Imagen: <https://arquitectura.medellin.unal.edu.co/escuelas/habitat/galeria/displayimage.php?pid=8076>

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

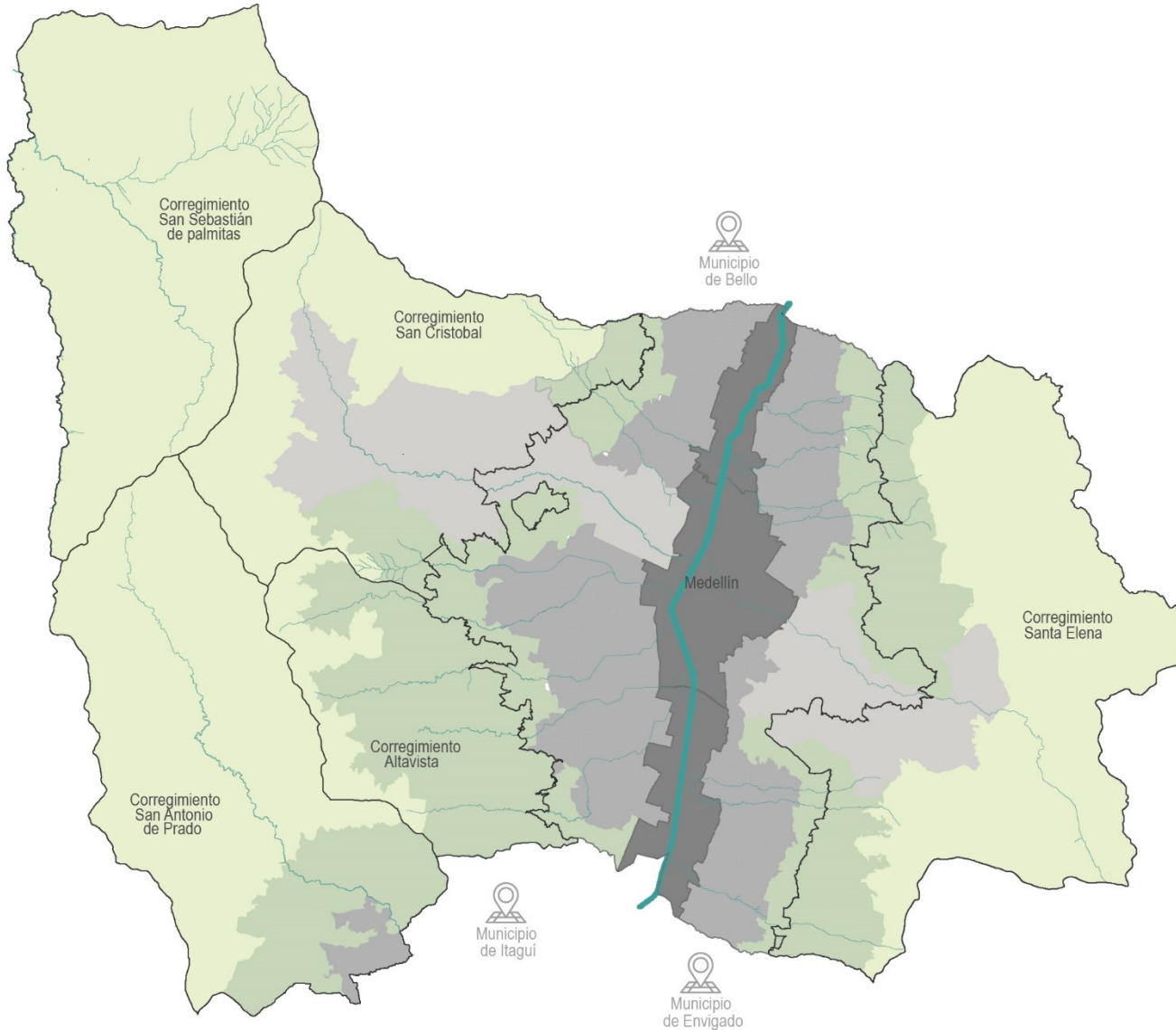


Imagen: il Castigliano <https://www.flickr.com/photos/roteshaar/14779636818>

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

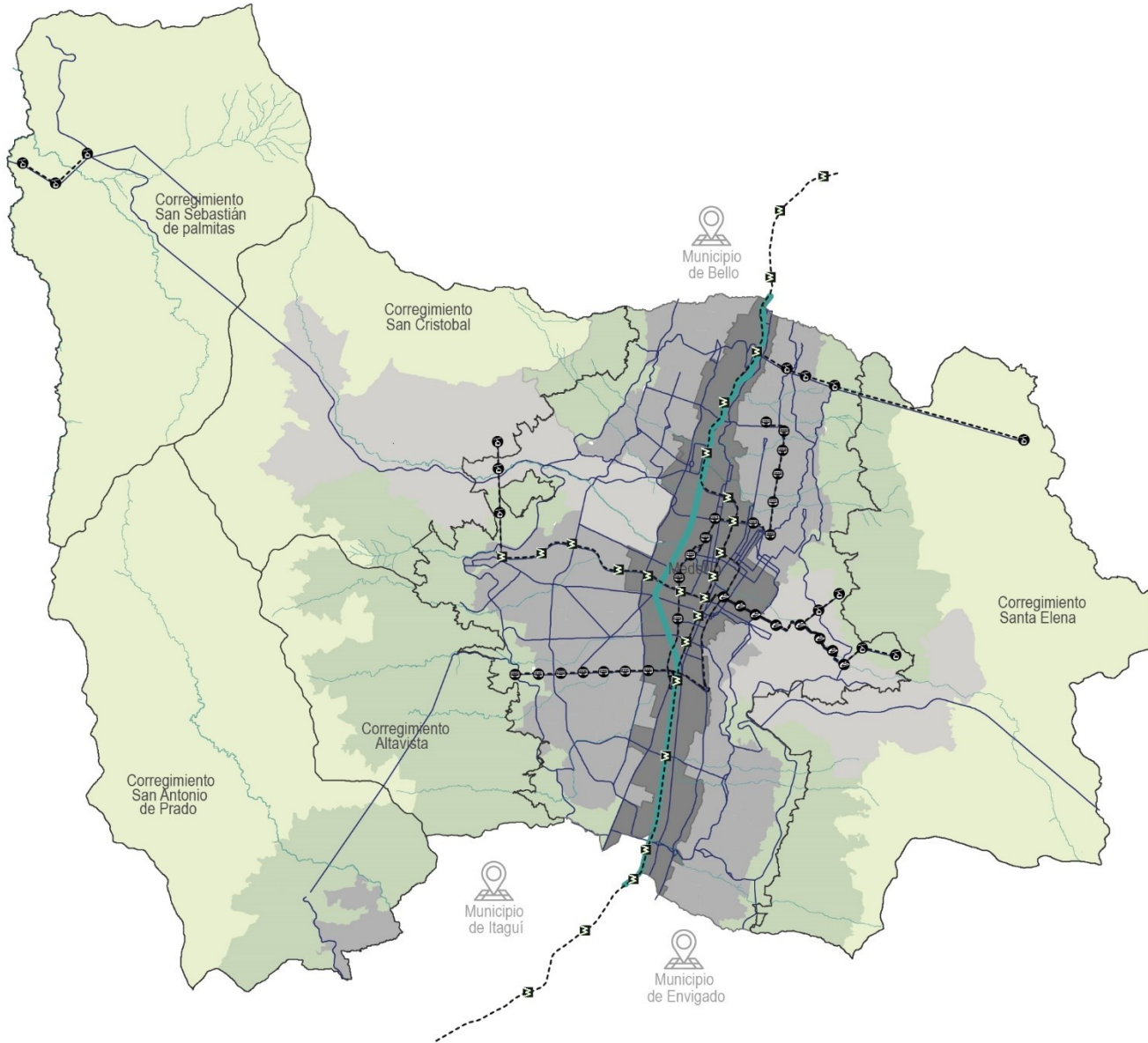


Imagen: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/la-ciudad-de-medellin-cumple-342-anos-147168>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades
Santa Elena - Iguaná

AIE MedRío Corredor metropolitano

01 Modelo de Ocupación Territorial Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

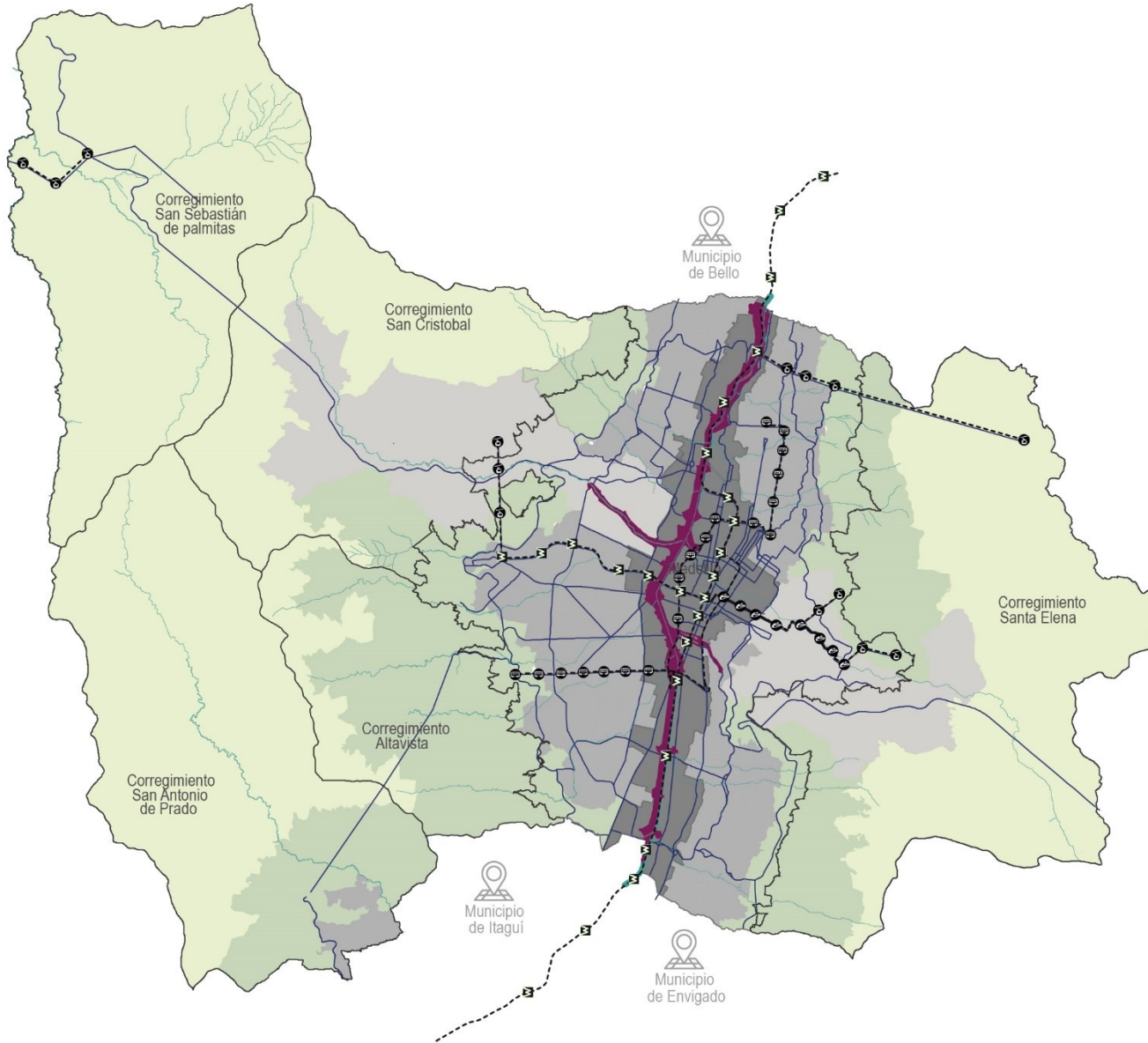


Imagen: <https://la.network/>

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

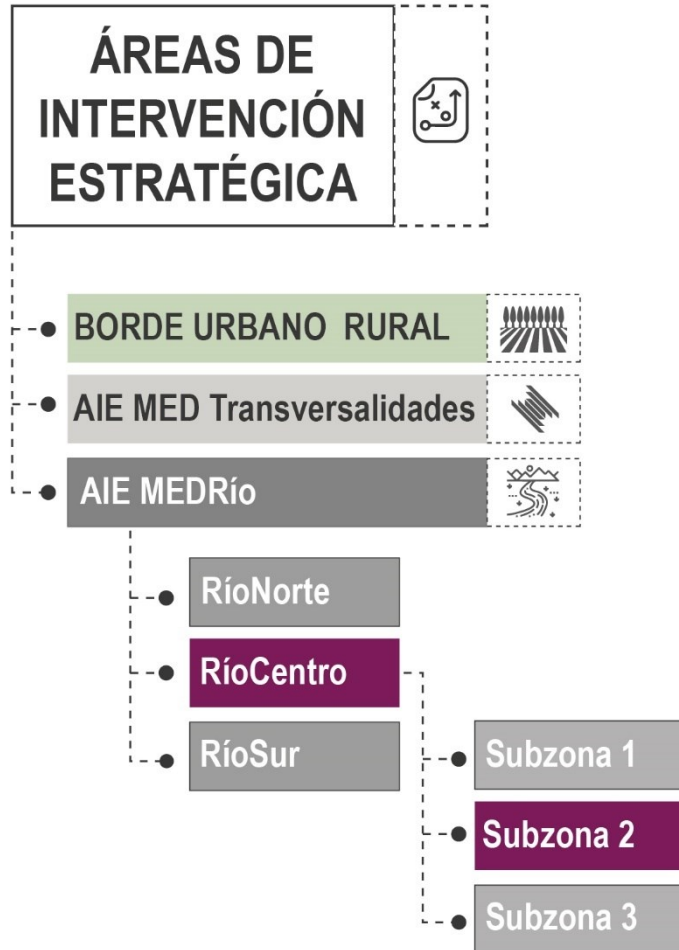
MARCO ESTRATÉGICO POT



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**.

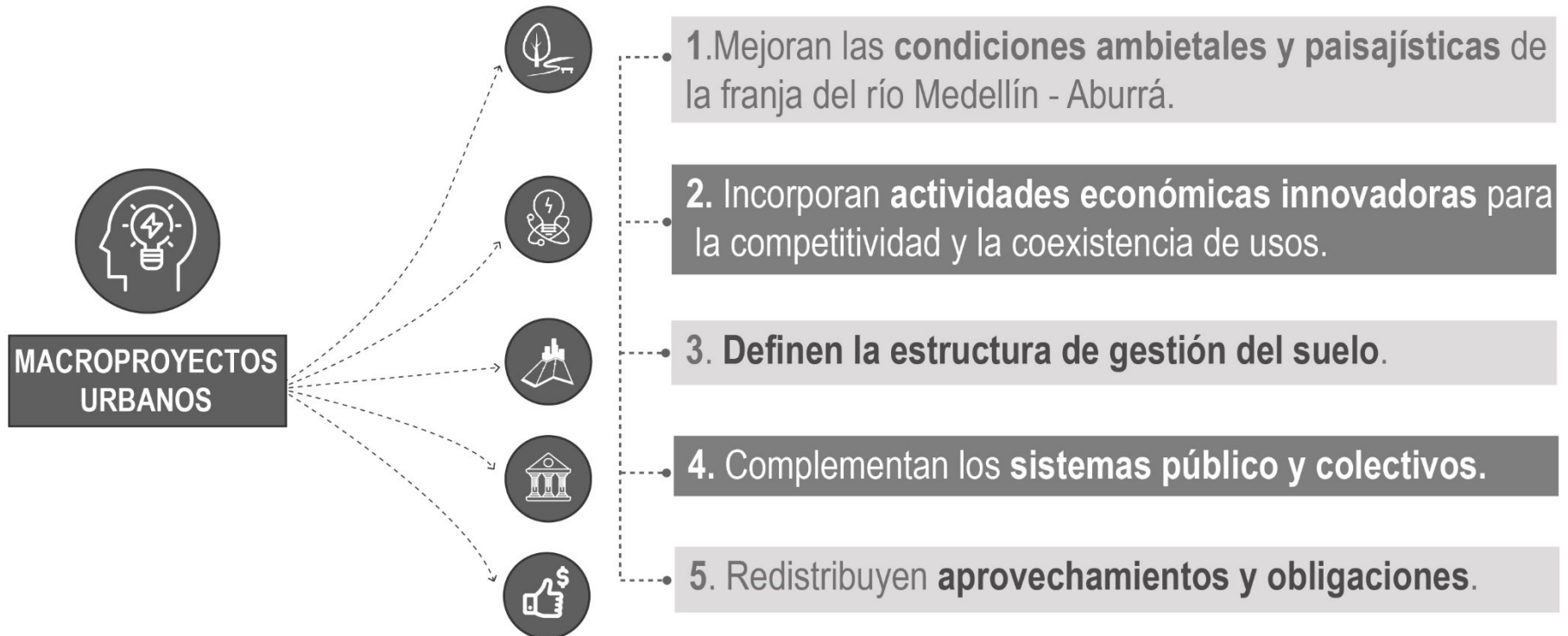
03 ¿Qué hacen los Macroproyectos Urbanos?



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

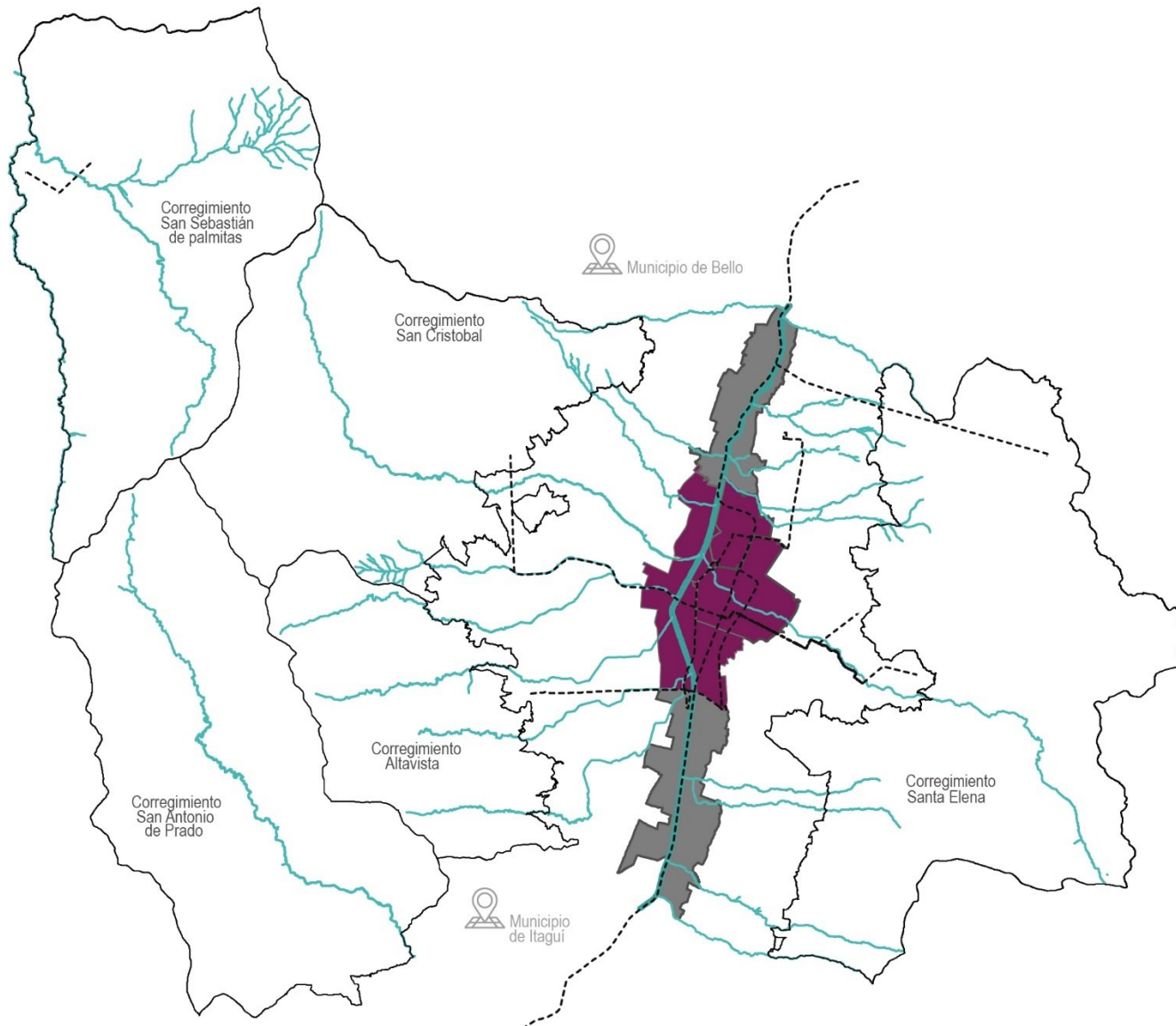
Desarrollar las **Áreas de Intervención Estratégica**, definiendo el Sistema Público y Colectivo, el Sistemas de Ocupación y aplicando las disposiciones de los Sistemas Institucionales y de Gestión

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

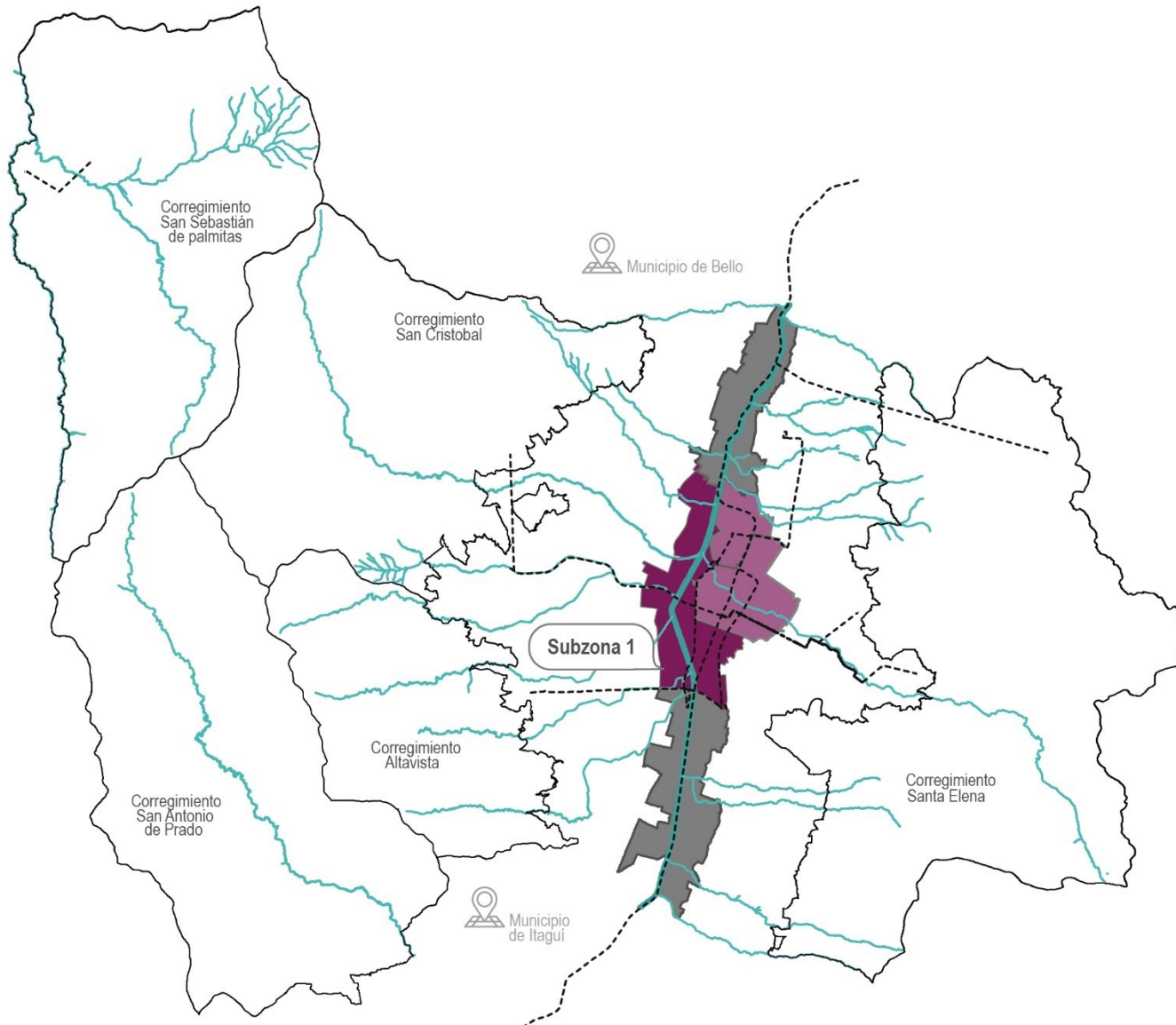
04 RÍOCENTRO

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

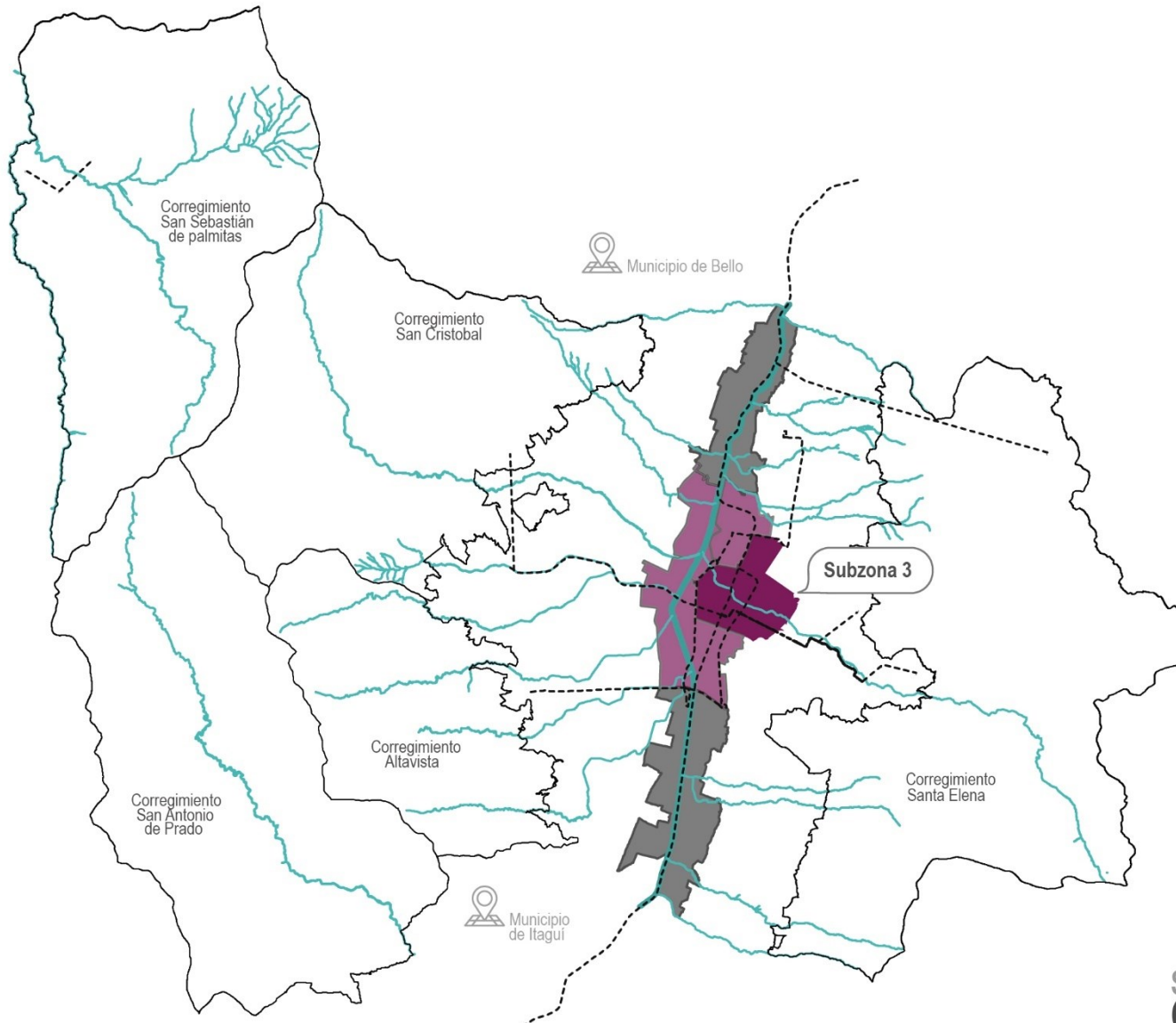
04 RÍOCENTRO

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

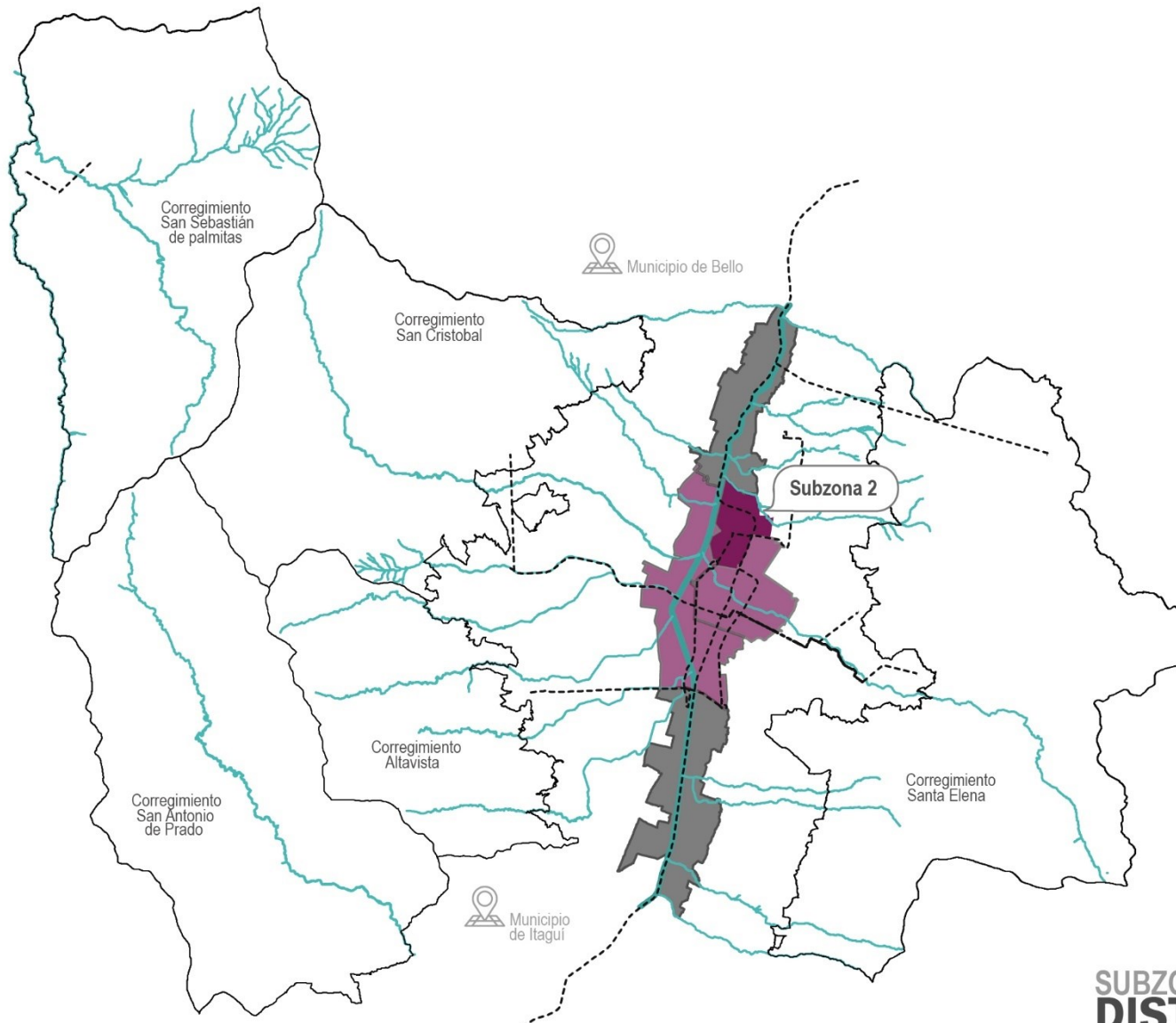
04 RÍOCENTRO

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.**

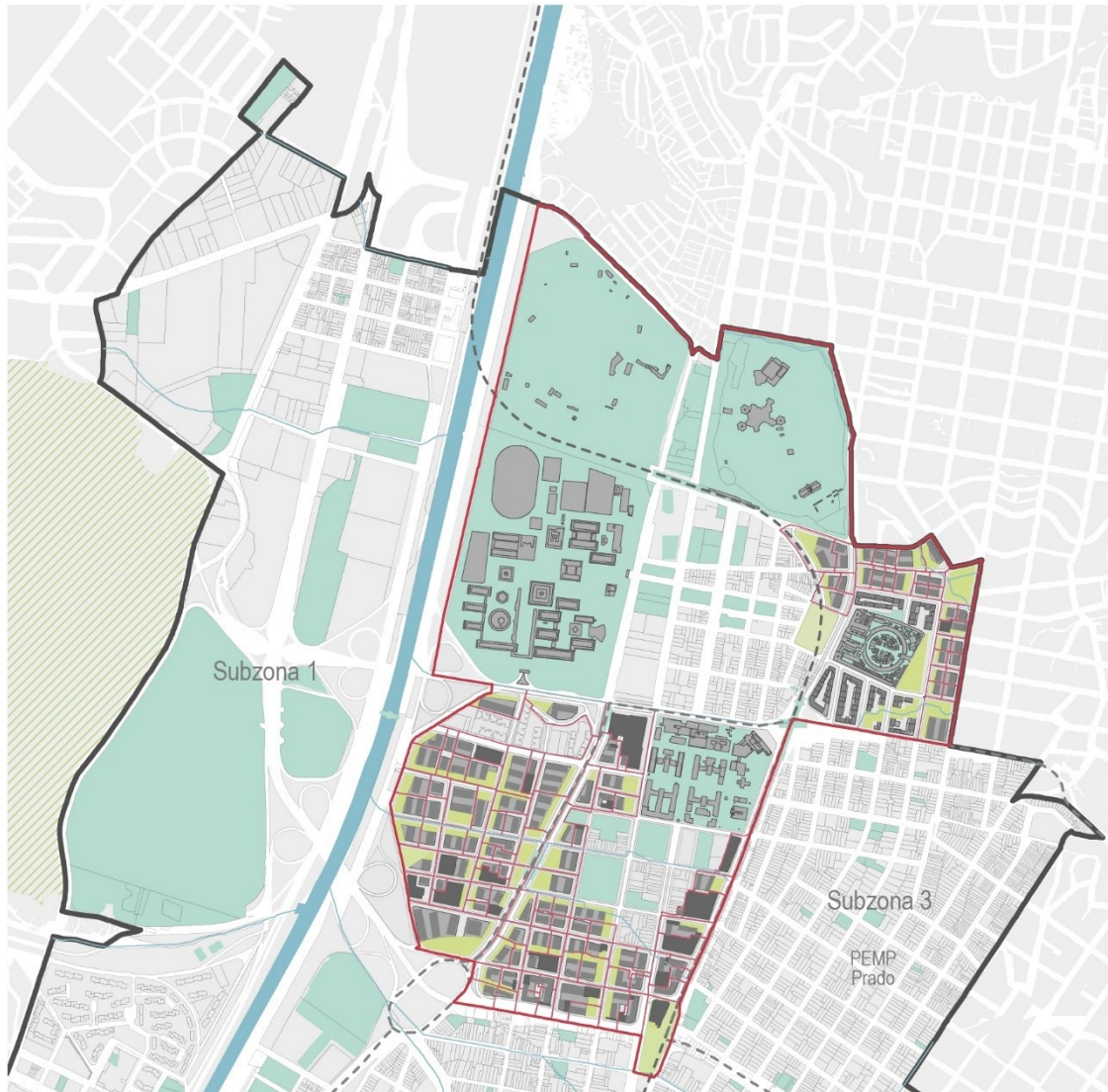
SUBZONA 2
DISTRITO DE INNOVACIÓN

04 Planteamiento Urbanístico

Subzona 2



Alcaldía de Medellín



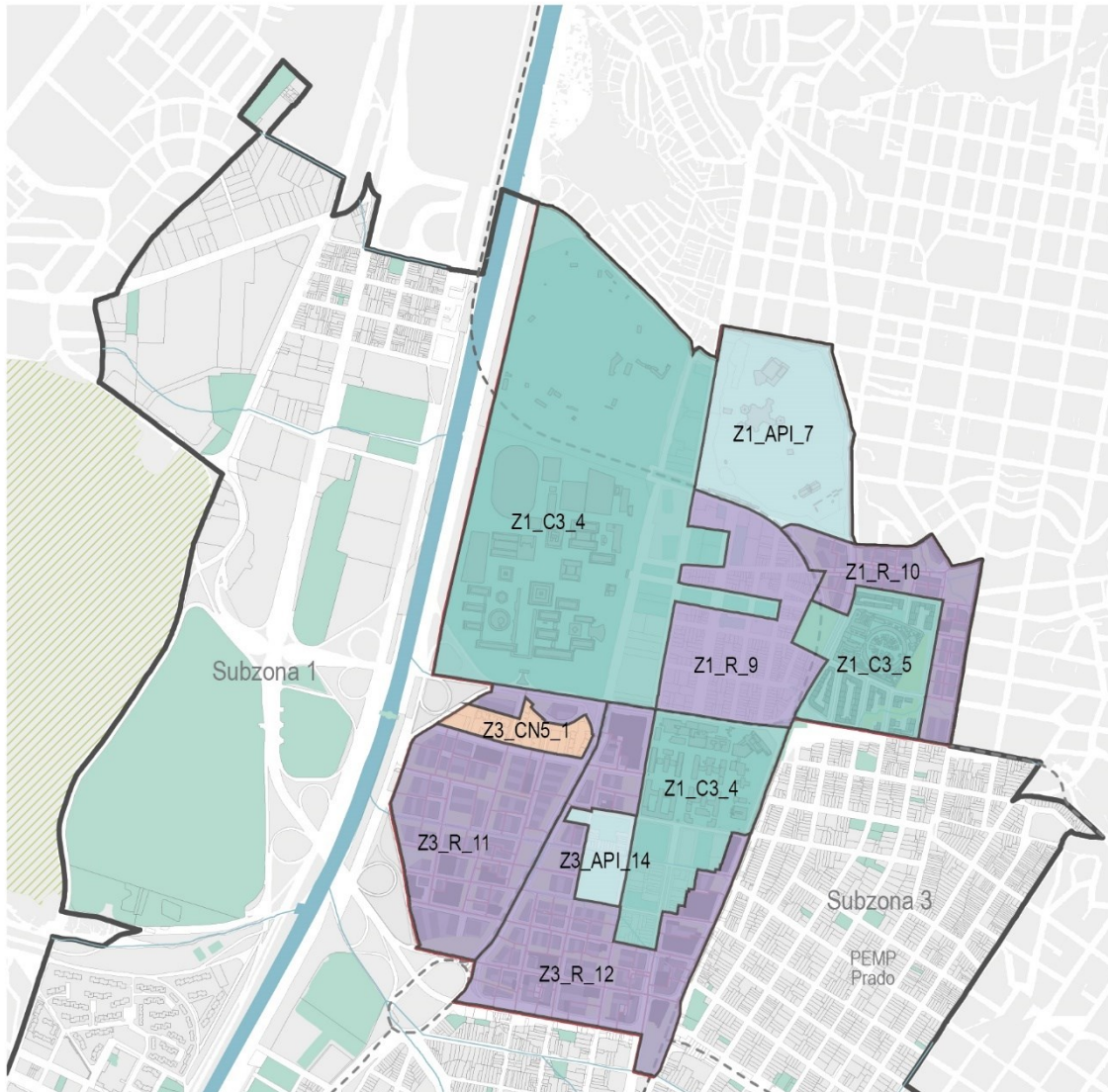
- Delimitación del polígono
- Áreas de Manejo Especial
- Ocupación en plataforma
- Ocupación en torre
- Espacio público propuesto
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Ejes estructurantes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

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 San Pedro Subzona 2



Alcaldía de Medellín

Situación Actual
del Polígono



09 Plan Parcial San Pedro Subzona 2




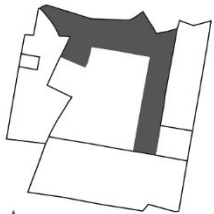
Alcaldía de Medellín

Modelo de
Ocupación propuesto

 **425**
Unidades VIP

 **244**
Unidades VIS

 **2.203**
Unidades NO VIS



N



85%
VIVIENDA



15%
OTROS USOS

09 Sistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_R_10



15.637 m²
Espacio público
propuesto

1.174 m²
Adecuación de
Espacio público

Este polígono está delimitado al norte por la calle 73, al sur con la calle 67 (Barranquilla), al occidente por la carrera 51 A y al oriente por la carrera 49 (Venezuela), El polígono incluye parte del **Barrio San Pedro**.

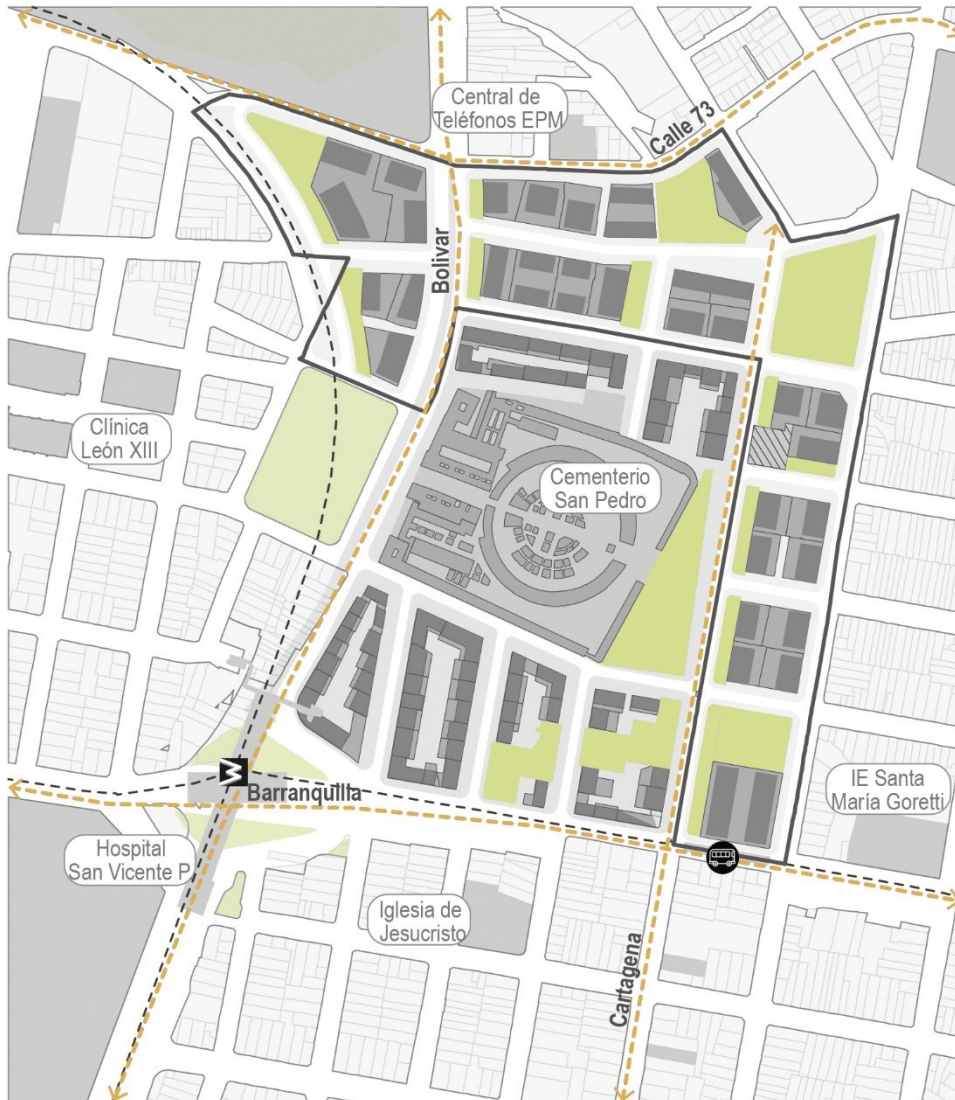
- Delimitación del polígono
- Áreas de Manejo Especial
- Ocupación en plataforma
- Ocupación en torre
- Espacio público propuesto
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Ejes estructurantes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

ÁREA BRUTA
85.732,10 m²
ÁREA NETA
56.346,56 m²

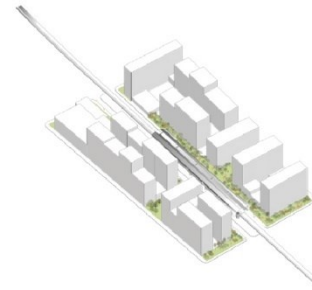
09 Sistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_R_10



Asociado a eje



De orden local



Asociado a Equipamiento o Patrimonio

09 Sistema de movilidad

Plan Parcial San Pedro



Alcaldía de Medellín

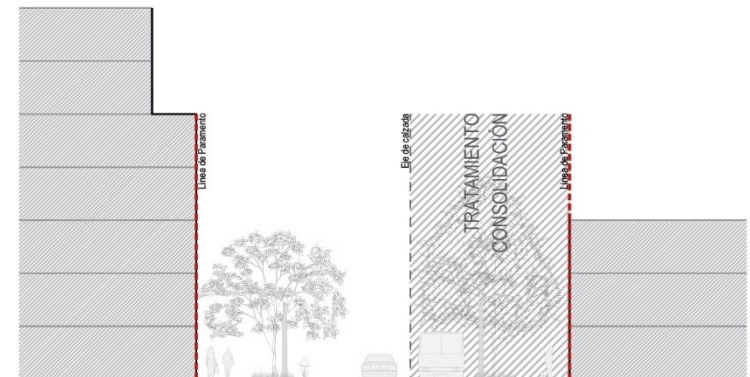
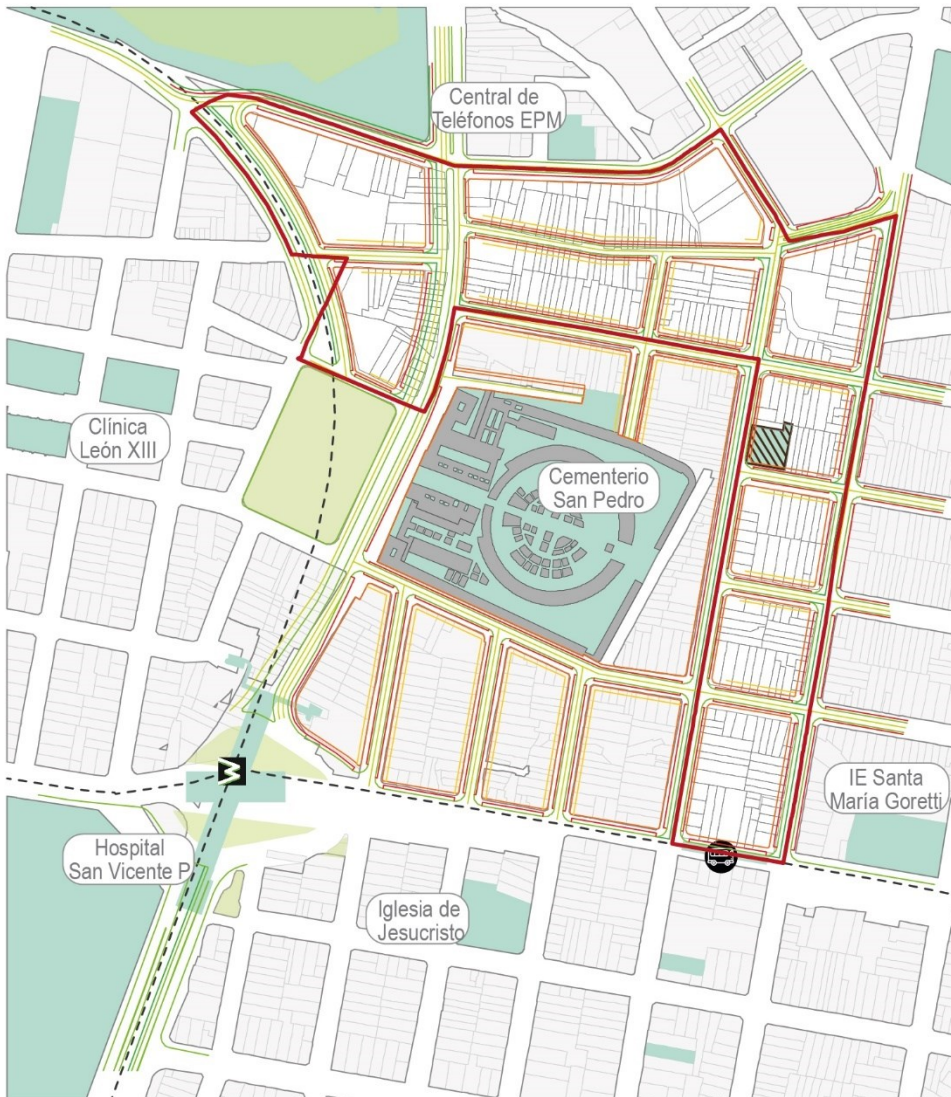
POLÍGONO Z1_R_10



14.234 m²
Adecuación de andenes



7.420 m²
Cesión pública para vías



ÁREA ÚTIL EDIFICABLE	FC	FA	C.R.	CARRIL	CARRIL MAXIMO	FA	FC	ÁREA ÚTIL SEGUN NORMA APLICABLE
Variable. Aplica norma volumétrica	3,00	2,50	3,10	3,50	3,50	2,50	3,00	Variable. Aplica norma volumétrica
Variable. Aplica norma volumétrica	5,50		3,10		7,00		5,50	Variable. Aplica norma volumétrica
Variable. Aplica norma volumétrica				21,10				Variable. Aplica norma volumétrica

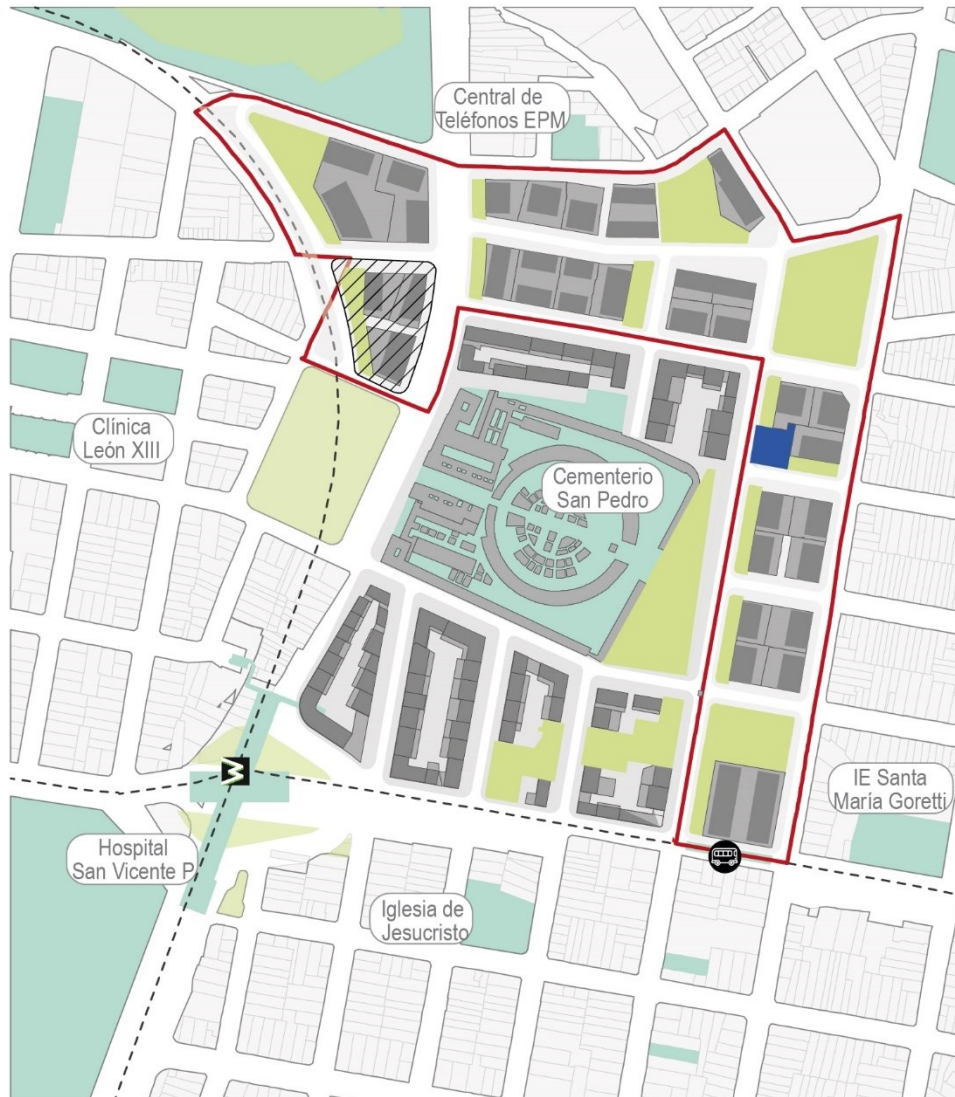
Carrera 49 entre calle 67 y calle 72A

09 Áreas de Manejo Especial

Plan Parcial San Pedro



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_R_10

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.

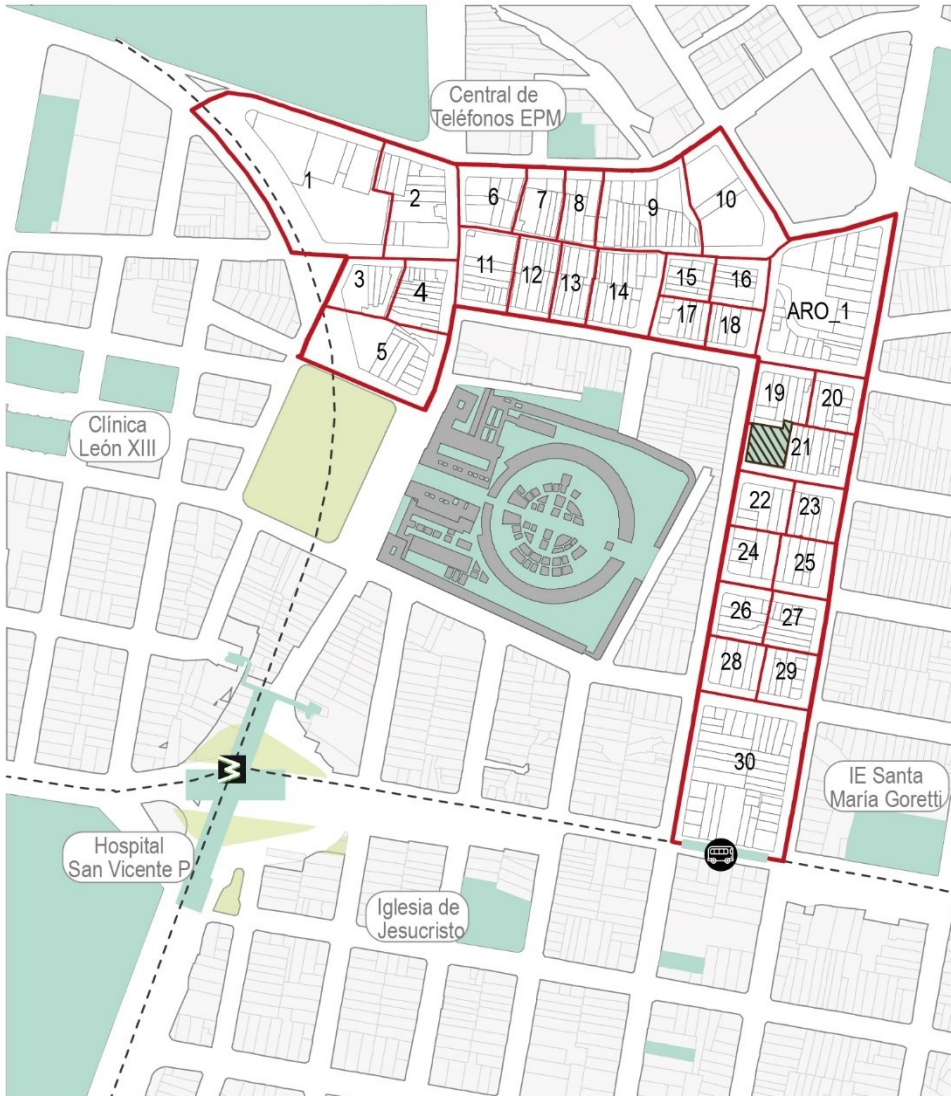
■ AME Equipamiento

09 Unidades de Actuación Urbanística

Plan Parcial San Pedro



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_R_10



323
PREDIOS











632
PROPIETARIOS



30
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



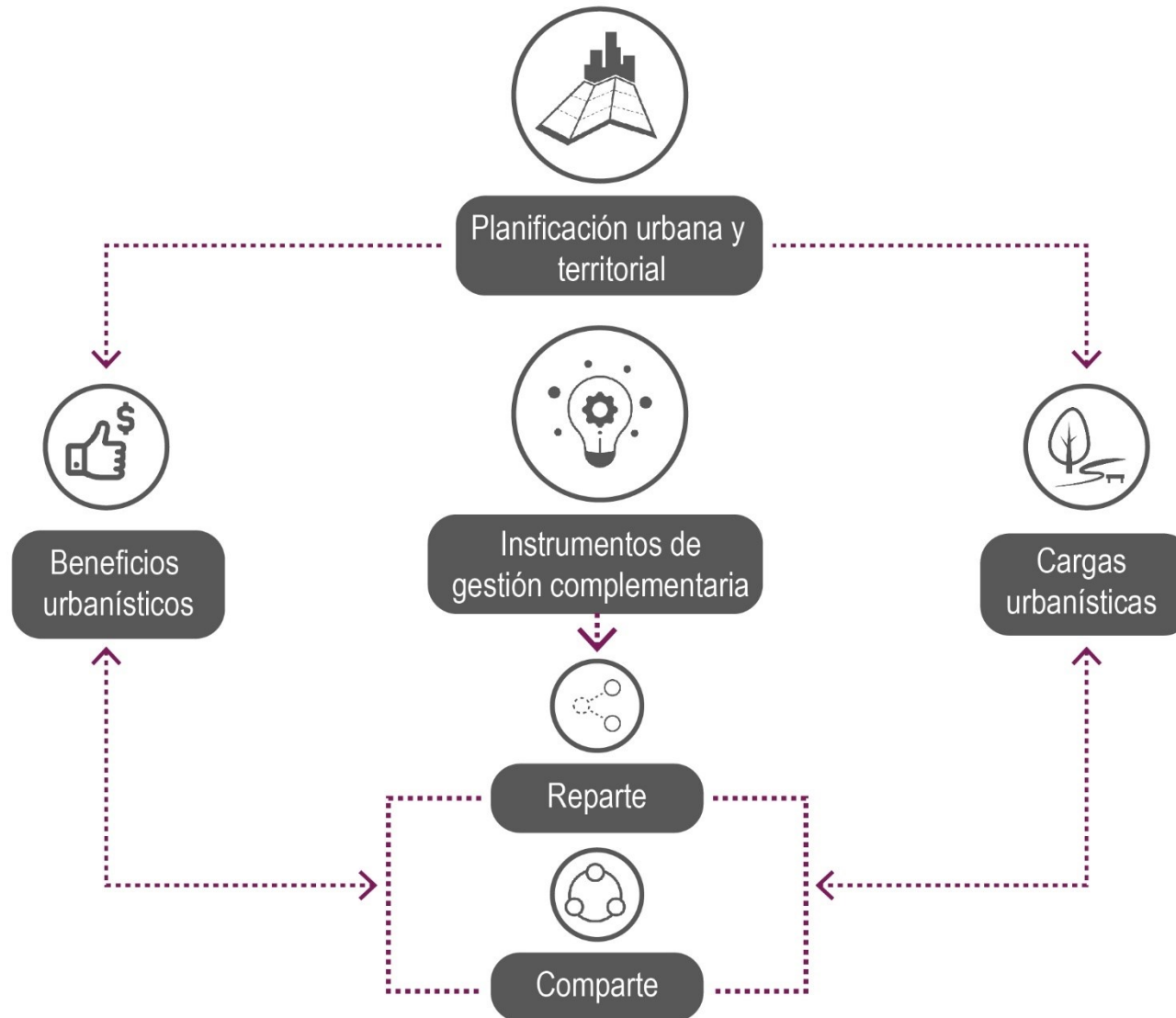
1
ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES

-  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 Equitativo de Cargas y Beneficios



Alcaldía de Medellín



Aprovechamientos urbanísticos

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 VIP (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario VIP (m2)	Viviendas de Interés Social - VS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VS (m2)	Edificabilidad en Vivienda NO VS (m2)	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	5.009,25	22.179,13	77,41%	22,59%	17.168,56	5.010,57	38,15	1.716,86	21,94	1.096,88	14.354,83	257,53
UAU_2	2.820,40	12.487,70	76,40%	23,60%	9.540,70	2.947,00	21,20	954,07	12,19	609,54	7.977,08	143,11
UAU_3	1.187,40	5.257,39	76,37%	23,63%	4.015,17	1.242,22	8,92	401,52	5,13	256,52	3.357,13	60,23
UAU_4	1.508,82	6.680,51	82,01%	17,99%	5.478,56	1.201,95	12,17	547,86	7,00	350,02	4.580,68	82,18
UAU_5	2.372,55	10.504,80	80,33%	19,67%	8.438,13	2.066,68	18,75	843,81	10,78	539,10	7.055,21	126,57
UAU_6	1.237,02	5.477,08	77,55%	22,45%	4.247,22	1.229,86	9,44	424,72	5,43	271,35	3.551,15	63,71
UAU_7	1.215,11	5.380,05	86,50%	13,50%	4.653,94	726,11	10,34	465,39	5,95	297,34	3.891,21	69,81
UAU_8	1.148,02	5.083,02	86,26%	13,74%	4.384,41	698,61	9,74	438,44	5,60	280,12	3.665,85	65,77
UAU_9	3.120,87	13.818,05	91,36%	8,64%	12.623,80	1.194,25	28,05	1.262,38	16,13	806,52	10.554,90	189,36
UAU_10	2.754,91	12.197,74	93,77%	6,23%	11.437,49	760,25	25,42	1.143,75	14,61	730,73	9.563,01	171,56
UAU_11	1.672,48	7.405,12	81,24%	18,76%	6.015,79	1.389,33	13,37	601,58	7,69	384,34	5.029,87	90,24
UAU_12	1.516,07	6.712,61	87,02%	12,98%	5.841,11	871,50	12,98	584,11	7,46	373,18	4.883,81	87,62
UAU_13	1.296,62	5.740,94	87,04%	12,96%	4.996,95	743,99	11,10	499,69	6,38	319,25	4.178,01	74,95
UAU_14	1.998,22	8.847,37	91,96%	8,04%	8.136,33	711,04	18,08	813,63	10,40	519,82	6.802,88	122,04
UAU_15	863,45	3.823,02	85,23%	14,77%	3.258,36	564,66	7,24	325,84	4,16	208,17	2.724,35	48,88
UAU_16	874,51	3.872,01	85,59%	14,41%	3.314,04	557,97	7,36	331,40	4,23	211,73	2.770,90	49,71
UAU_17	945,95	4.188,32	85,94%	14,06%	3.599,51	588,81	8,00	359,95	4,60	229,97	3.009,59	53,99
UAU_18	840,23	3.720,25	86,63%	13,37%	3.222,76	497,49	7,16	322,28	4,12	205,90	2.694,59	48,34
UAU_19	1.332,34	5.899,11	90,32%	9,68%	5.328,31	570,80	11,84	532,83	6,81	340,42	4.455,06	79,92
UAU_20	995,11	4.406,00	87,60%	12,40%	3.859,62	546,38	8,58	385,96	4,93	246,59	3.227,07	57,89
UAU_21	1.244,55	5.510,40	89,10%	10,90%	4.909,62	600,78	10,91	490,96	6,27	313,67	4.104,98	73,64
UAU_22	2.129,37	9.428,05	88,48%	11,52%	8.342,05	1.086,00	18,54	834,20	10,66	532,96	6.974,88	125,13
UAU_23	2.190,84	9.700,24	88,30%	11,70%	8.564,99	1.135,25	19,03	856,50	10,94	547,21	7.161,28	128,47
UAU_24	2.200,72	9.743,98	88,46%	11,54%	8.619,25	1.124,73	19,15	861,92	11,01	550,67	7.206,65	129,29
UAU_25	2.164,65	9.584,26	88,53%	11,47%	8.484,49	1.099,77	18,85	848,45	10,84	542,06	7.093,98	127,27
UAU_26	6.264,98	27.739,06	83,27%	16,73%	23.097,13	4.641,93	51,33	2.309,71	29,51	1.475,65	19.311,77	346,46
TOTAL	50.904,44	225.386,22			191.578,29	33.807,93	425,73	19.157,83	244,79	12.239,72	160.180,74	2.873,67

10 Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios



Alcaldía de Medellín



Cargas Urbanísticas

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 encuentro y equipamientos colectivos a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas (m2)
UAU_1	73,64	2.491,94	1.841,83	133,38	2.411,53	664,42
UAU_2	969,96	646,24	0,00	0,00	1.342,18	375,64
UAU_3	32,28	284,81	325,73	148,36	691,07	158,16
UAU_4	745,04	341,61	0,00	0,00	371,34	196,35
UAU_5	807,33	1.105,34	327,87	119,59	665,31	310,93
UAU_6	153,11	353,59	282,58	0,05	631,27	163,98
UAU_7	150,86	164,91	0,00	0,00	926,91	157,61
UAU_8	135,68	165,80	0,00	0,00	885,41	149,05
UAU_9	393,03	322,50	997,50	213,85	1.131,73	394,31
UAU_10	223,51	710,24	1.257,49	0,00	703,53	344,31
UAU_11	271,01	228,07	436,00	0,00	699,05	218,35
UAU_12	169,99	143,69	0,00	0,00	1.182,92	196,11
UAU_13	146,07	127,89	0,00	0,00	1.010,17	167,70
UAU_14	272,08	351,91	630,88	91,02	693,81	251,63
UAU_15	12,81	220,01	0,00	0,00	784,01	112,40
UAU_16	63,07	460,33	0,00	0,00	704,69	113,78
UAU_17	59,27	256,79	0,00	0,00	792,09	122,76
UAU_18	95,41	358,75	0,00	0,00	632,68	108,92
UAU_19	131,28	123,71	365,43	0,00	624,24	169,29
UAU_20	163,19	231,90	0,00	0,00	690,67	128,32
UAU_21	98,04	468,87	345,46	9,48	589,85	159,19
UAU_22	216,68	556,28	311,79	0,00	1.290,26	273,28
UAU_23	199,75	516,12	324,82	0,00	1.361,21	281,39
UAU_24	231,83	483,65	316,74	0,00	1.336,60	282,48
UAU_25	226,79	477,45	319,29	0,00	1.306,68	277,75
UAU_26	600,93	1.187,96	2.889,76	99,61	1.662,13	811,03
TOTAL	6.642,67	12.780,36	10.973,17	815,34	25.121,34	6.589,14

11

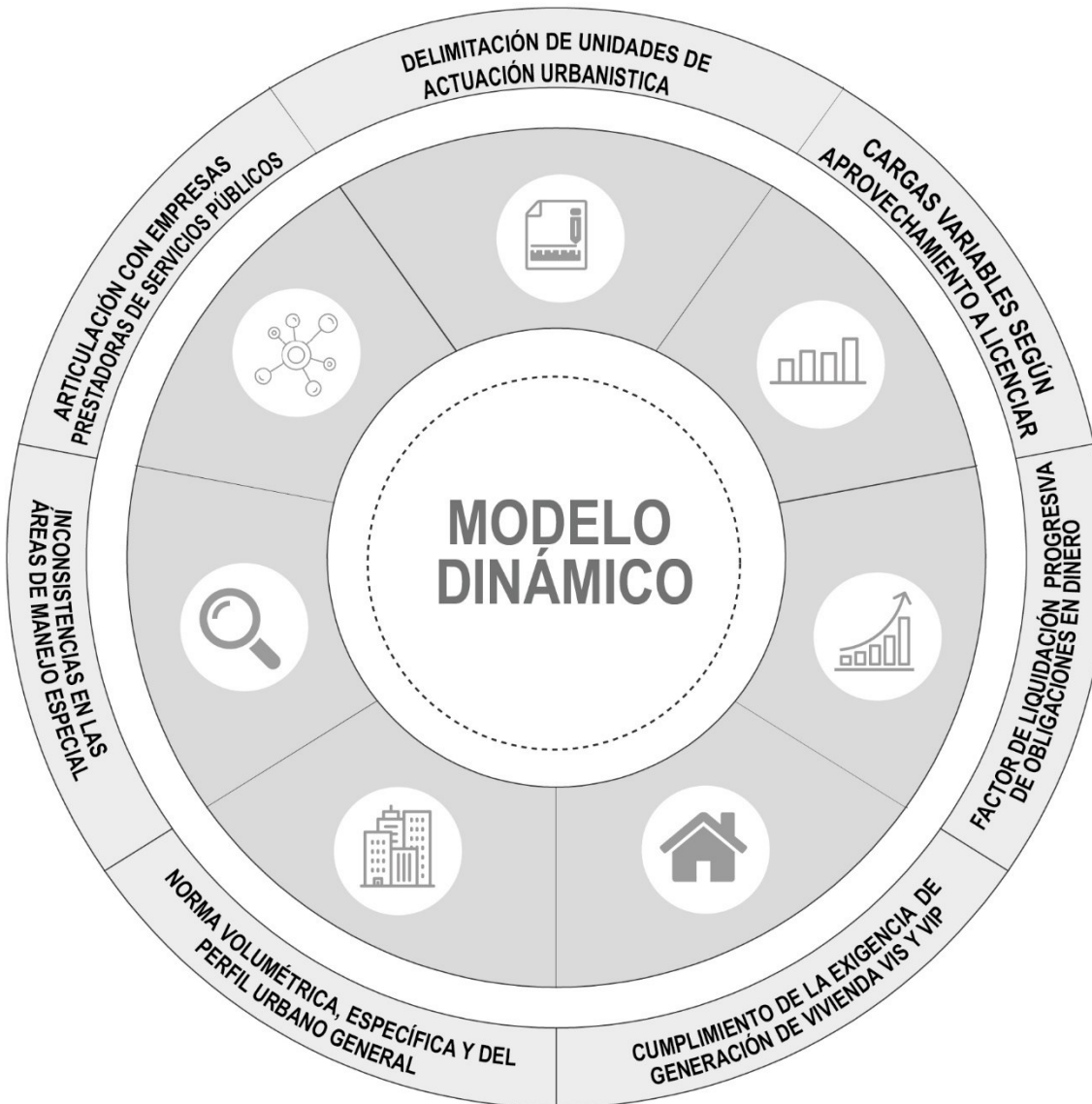
Modelo Dinámico de Gestión



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?