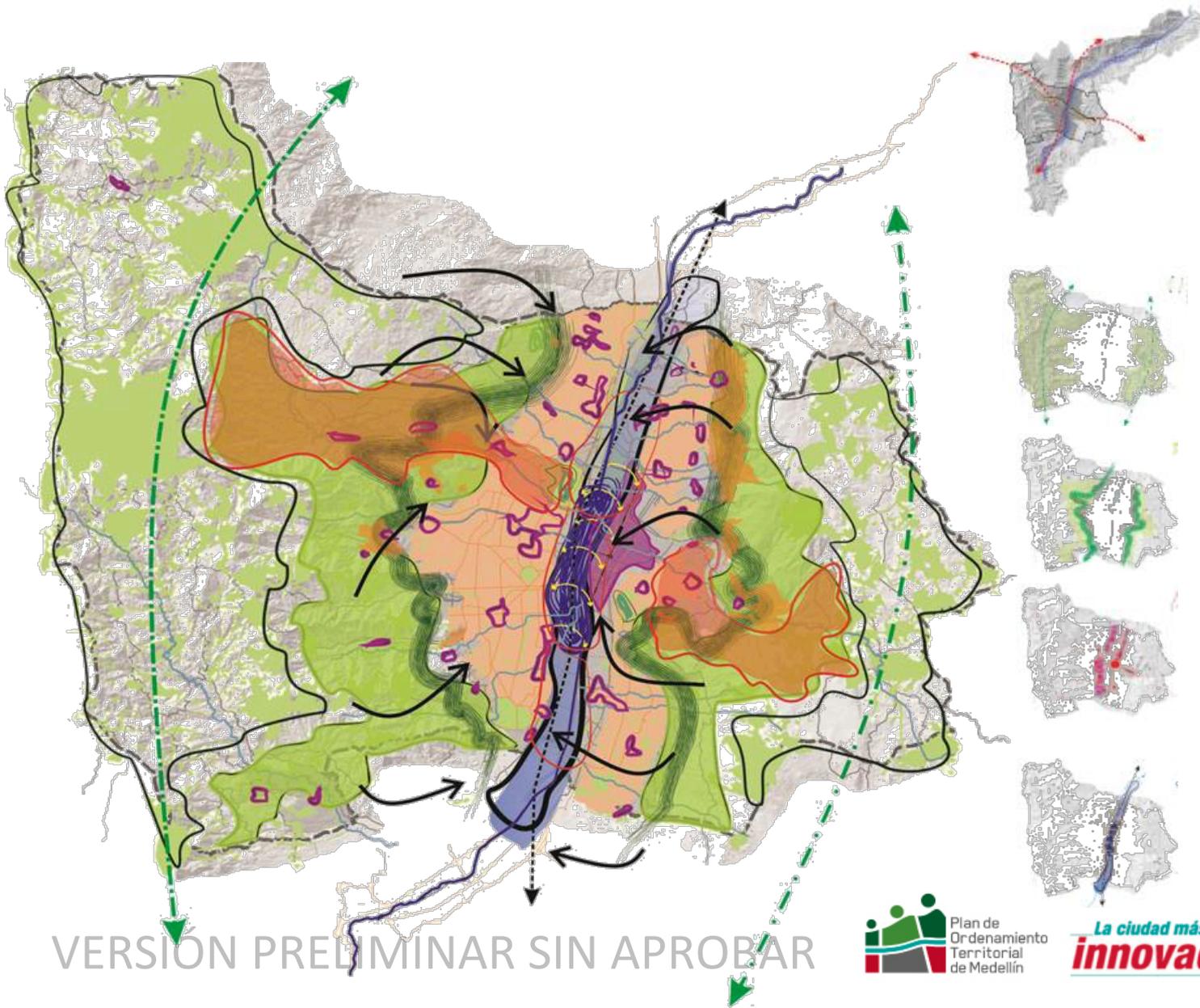




MACROPROYECTO RÍOSUR

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Síntesis del Modelo de ocupación territorial



Una municipalidad que aporte a la consolidación del territorio metropolitano

Un área rural integrada al espacio metropolitano

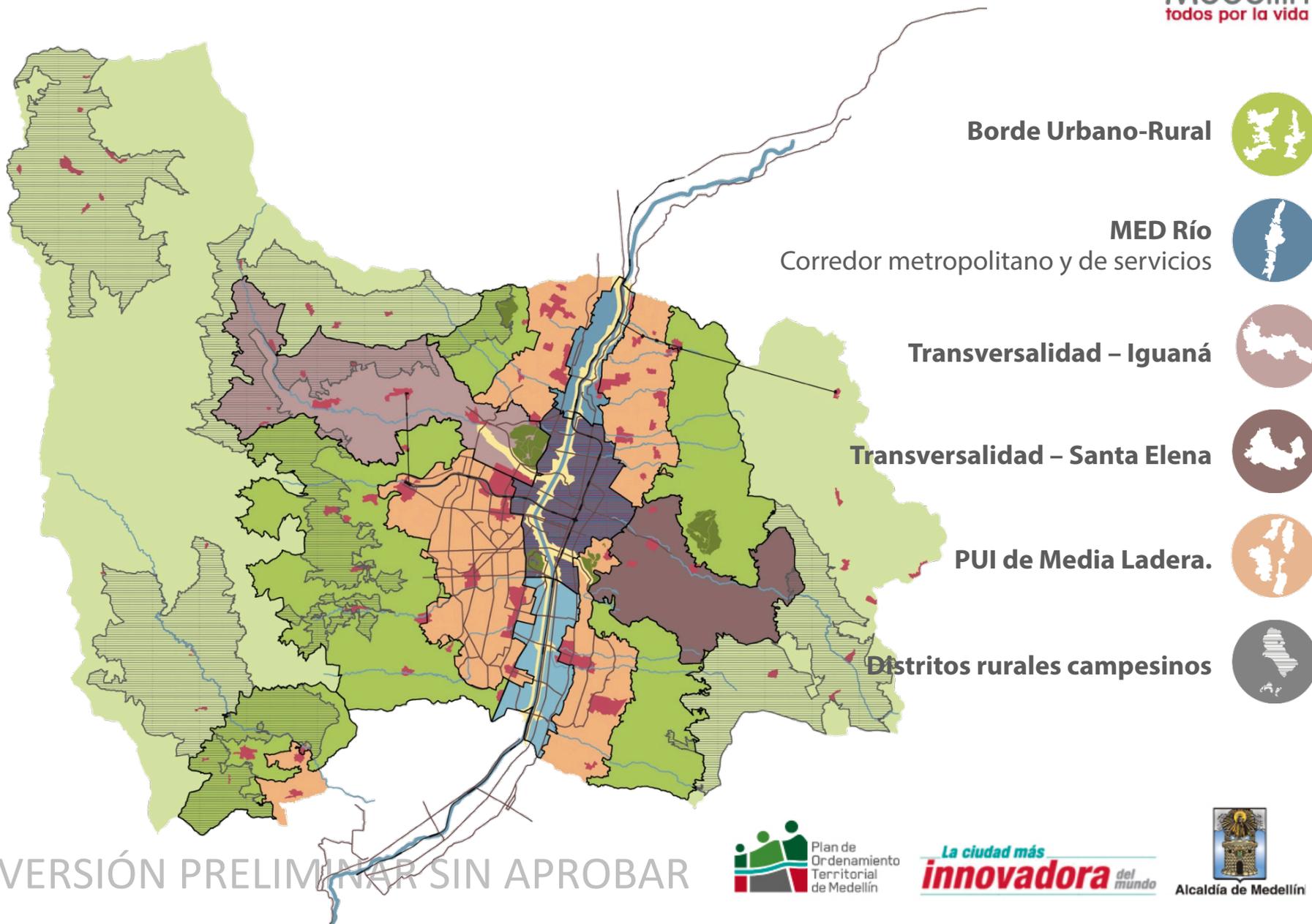
Un borde rural diverso que articula

Zonas de media ladera heterogéneas

Un corredor del Río Aburrá

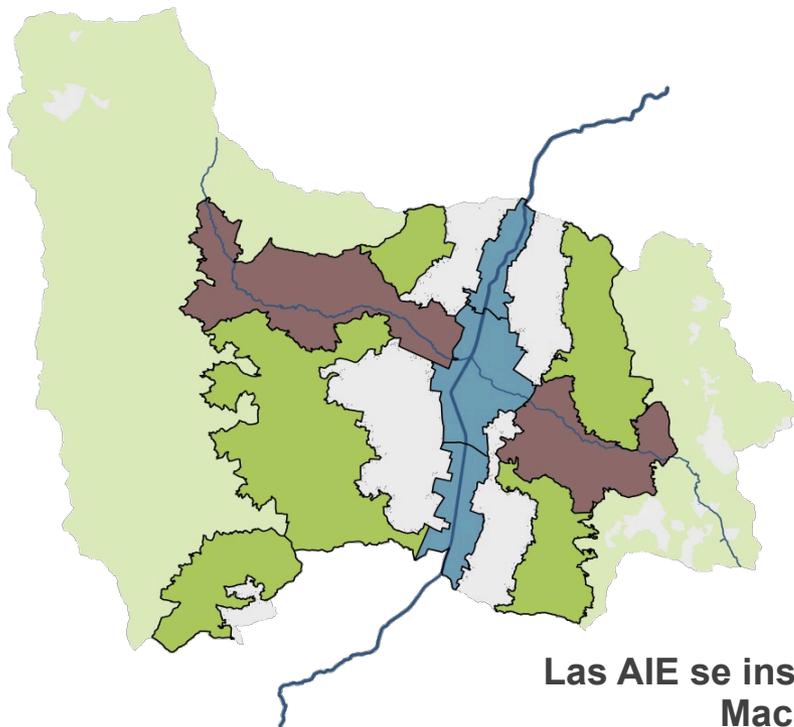
VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR

Áreas de intervención en el modelo de ciudad

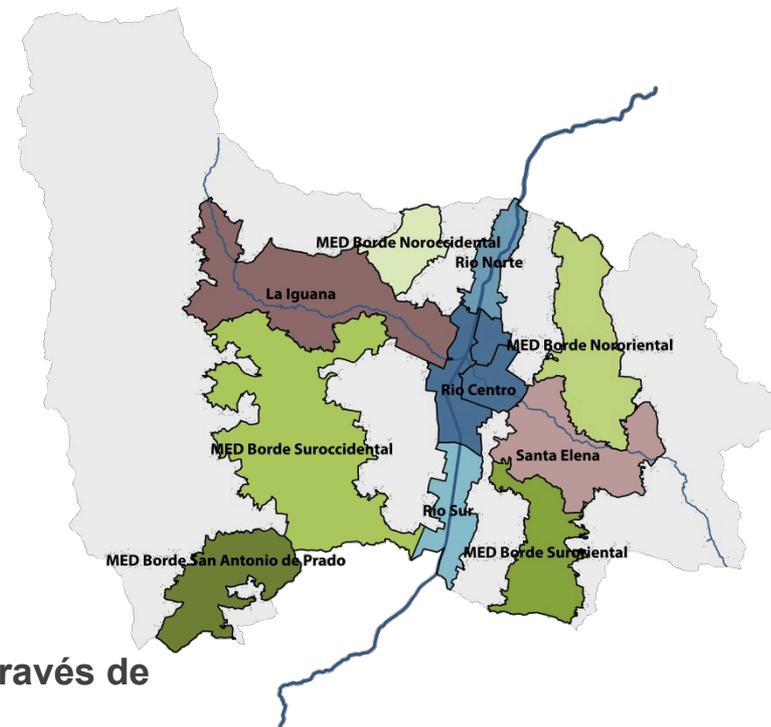


VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

3 ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICAS [AIE]



10 MACROPROYECTOS



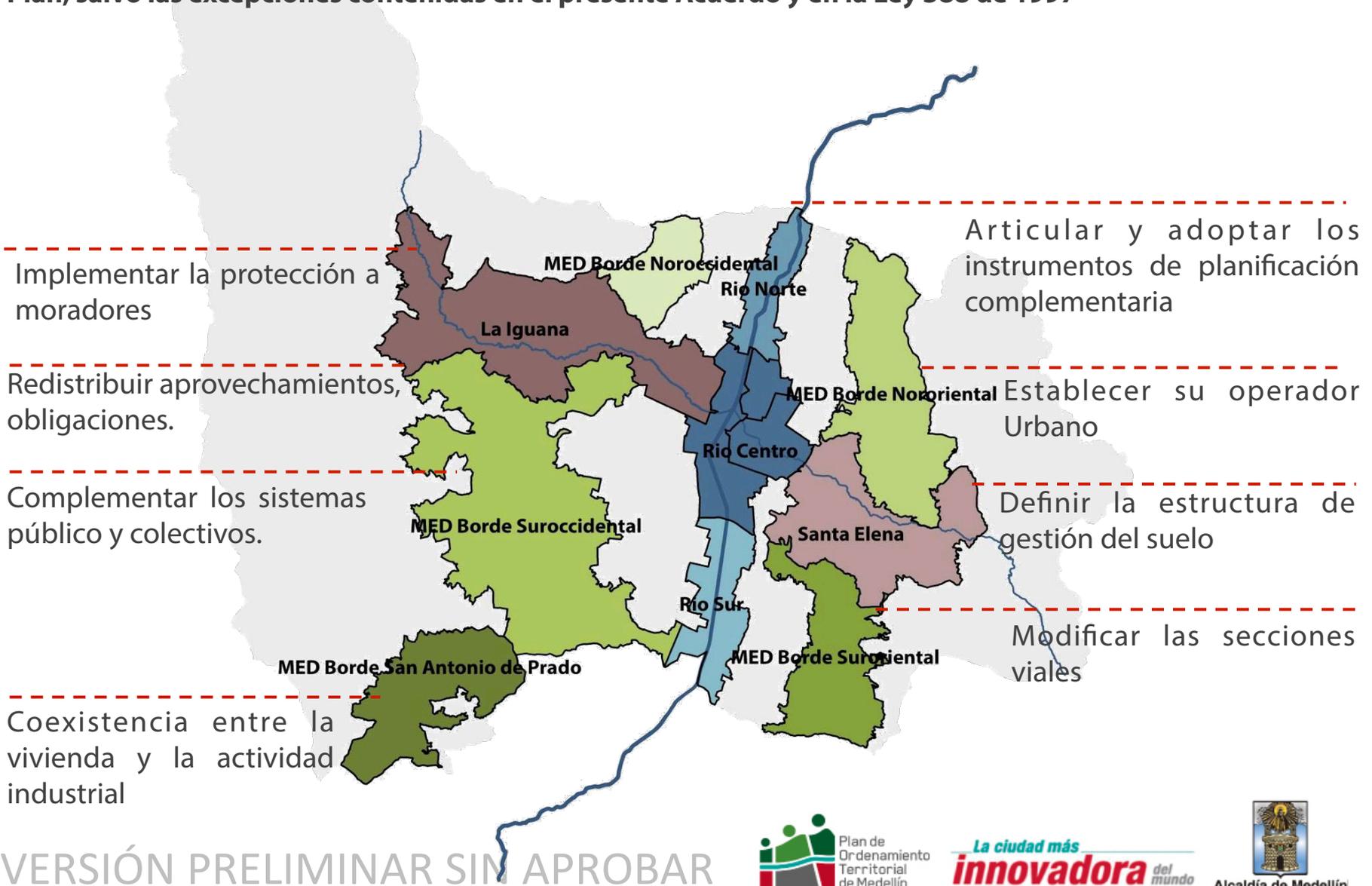
Las AIE se instrumentan a través de
Macroproyectos
AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)

Son las **partes del territorio municipal** que de acuerdo con el modelo de ocupación, **presentan las mayores oportunidades** para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias para lograr concretar el modelo. Por lo tanto, requieren de un **conjunto de medidas** para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas.

Las AUI se desarrollan a través de Macroproyectos, que se definen como: el **conjunto de acciones técnicamente definidas** y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad.

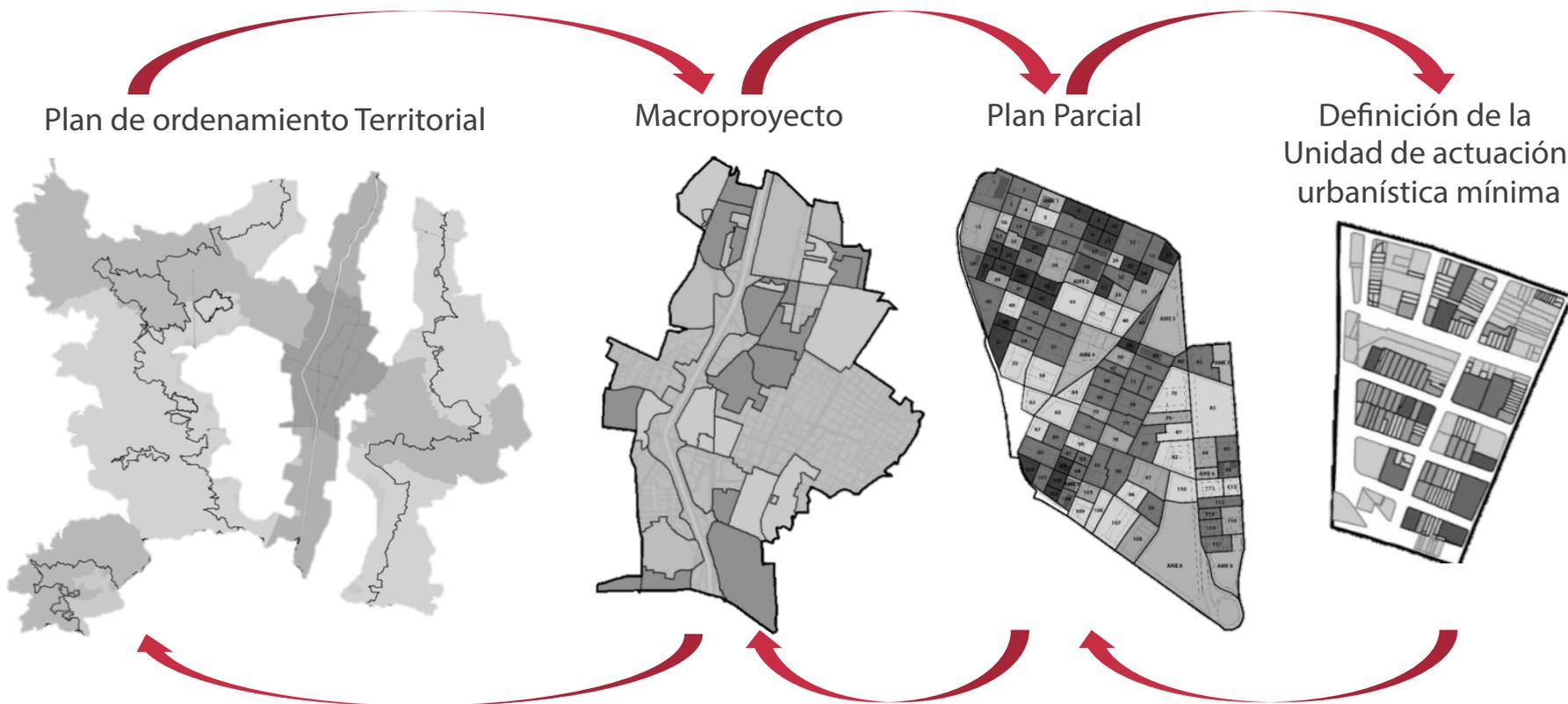
¿Qué hacen los macroproyectos?

Los Macroproyectos no podrán modificar ninguna norma de carácter estructural del Plan, salvo las excepciones contenidas en el presente Acuerdo y en la Ley 388 de 1997



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

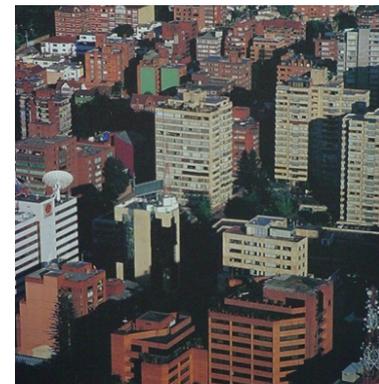
La planificación a diferentes escalas de detalle que se complementan



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



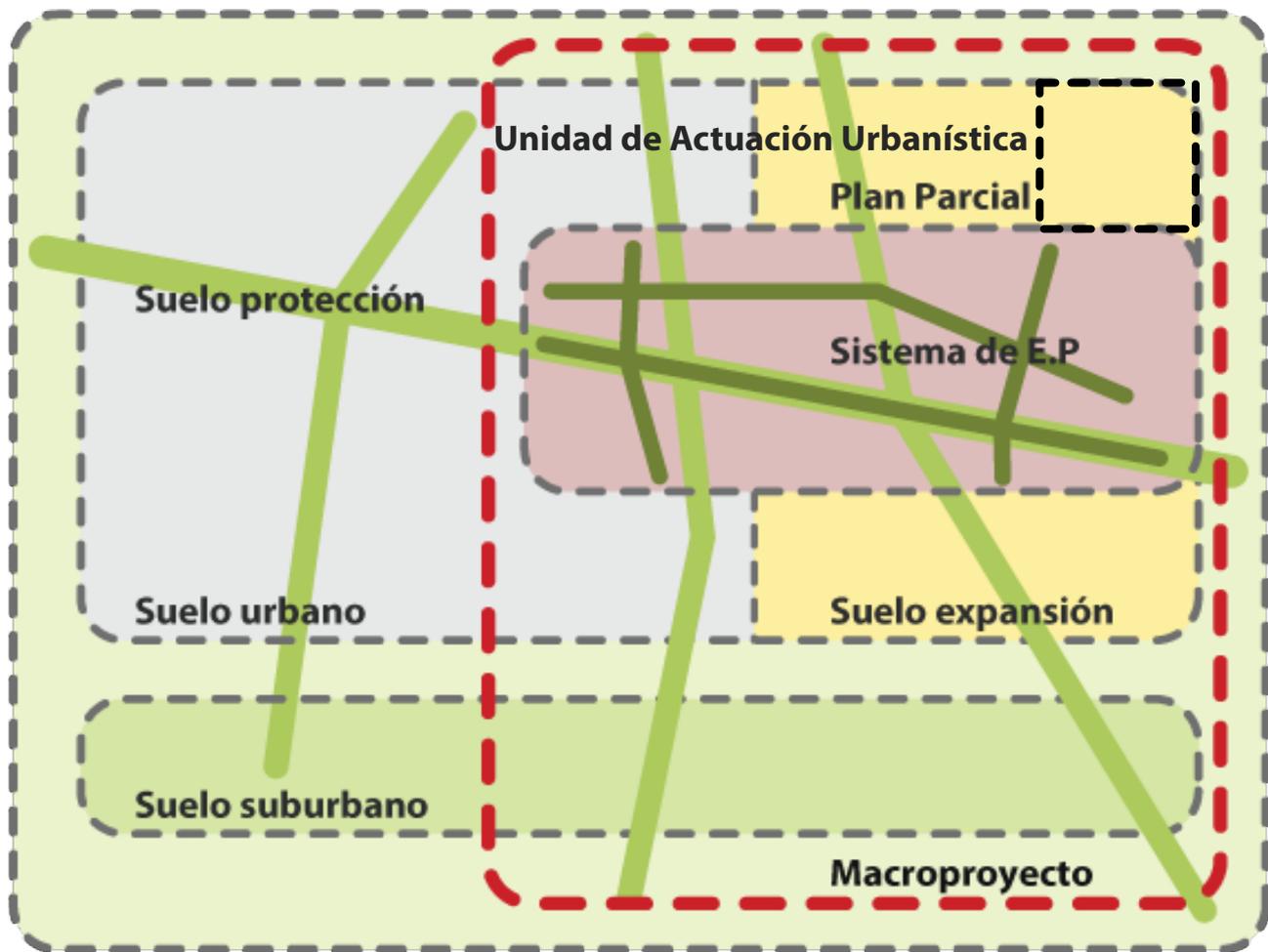
Beneficios



Cargas



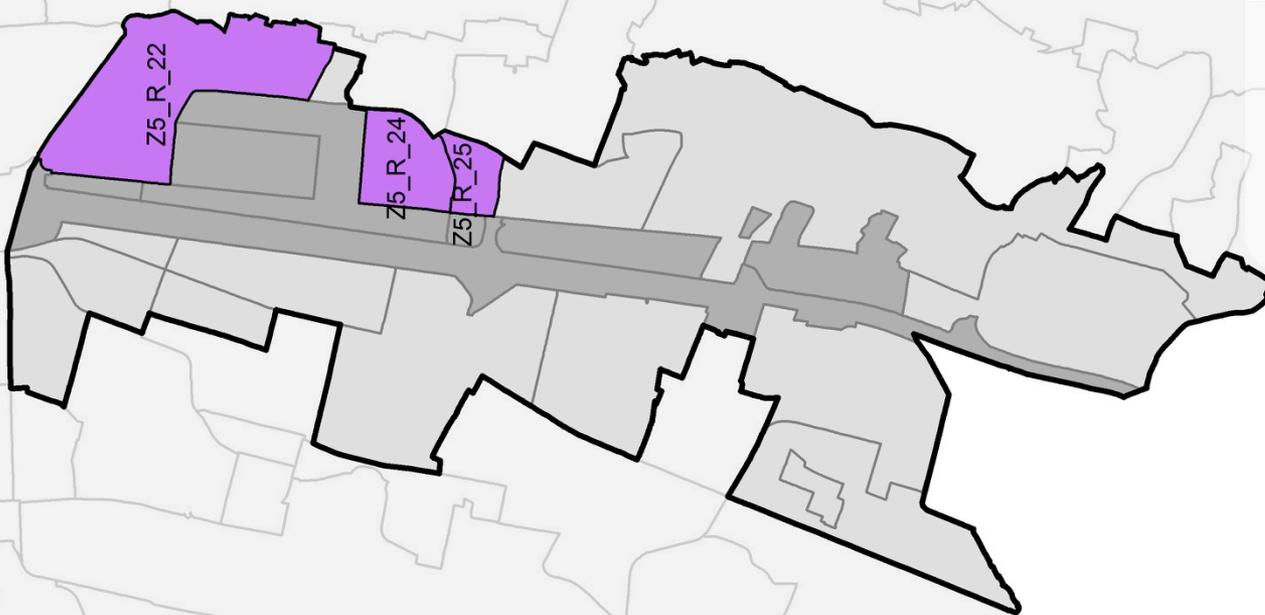
Qué son los planes parciales



-  **MP** Macroproyectos
-  Sistema de espacios públicos
-  **PP** Plan Parcial
-  Suelo de protección
-  Suelo suburbano
-  Suelo de expansión
-  Suelo rural
-  Suelo urbano

Planes parciales a adoptarse con el Macroproyecto

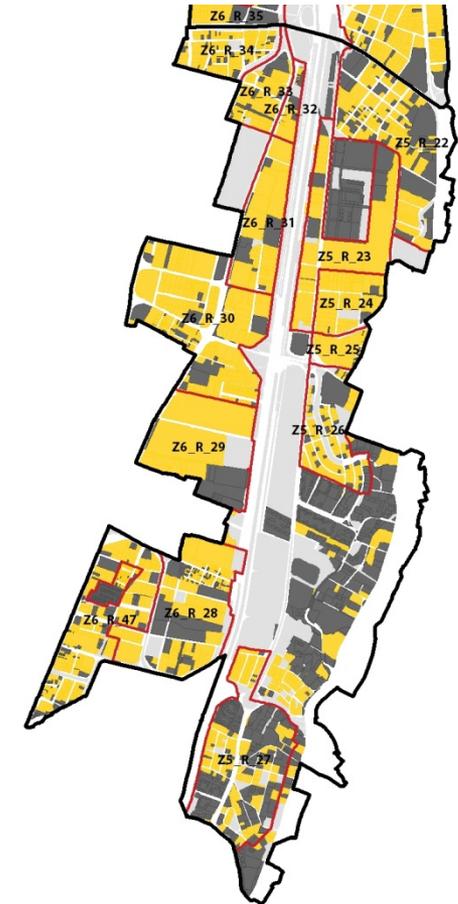
Z5_R_22 Barrio Colombia
Z5_R_24 Villa Carlota
Z5_R_25 Manila



-  Delimitación Macroproyecto
-  Tratamientos urbanos sin instrumentos de planificación
-  Instrumentos de planificación aprobados
-  Planes parciales sin aprobación
-  API sin aprobación
-  PEMP sin aprobación

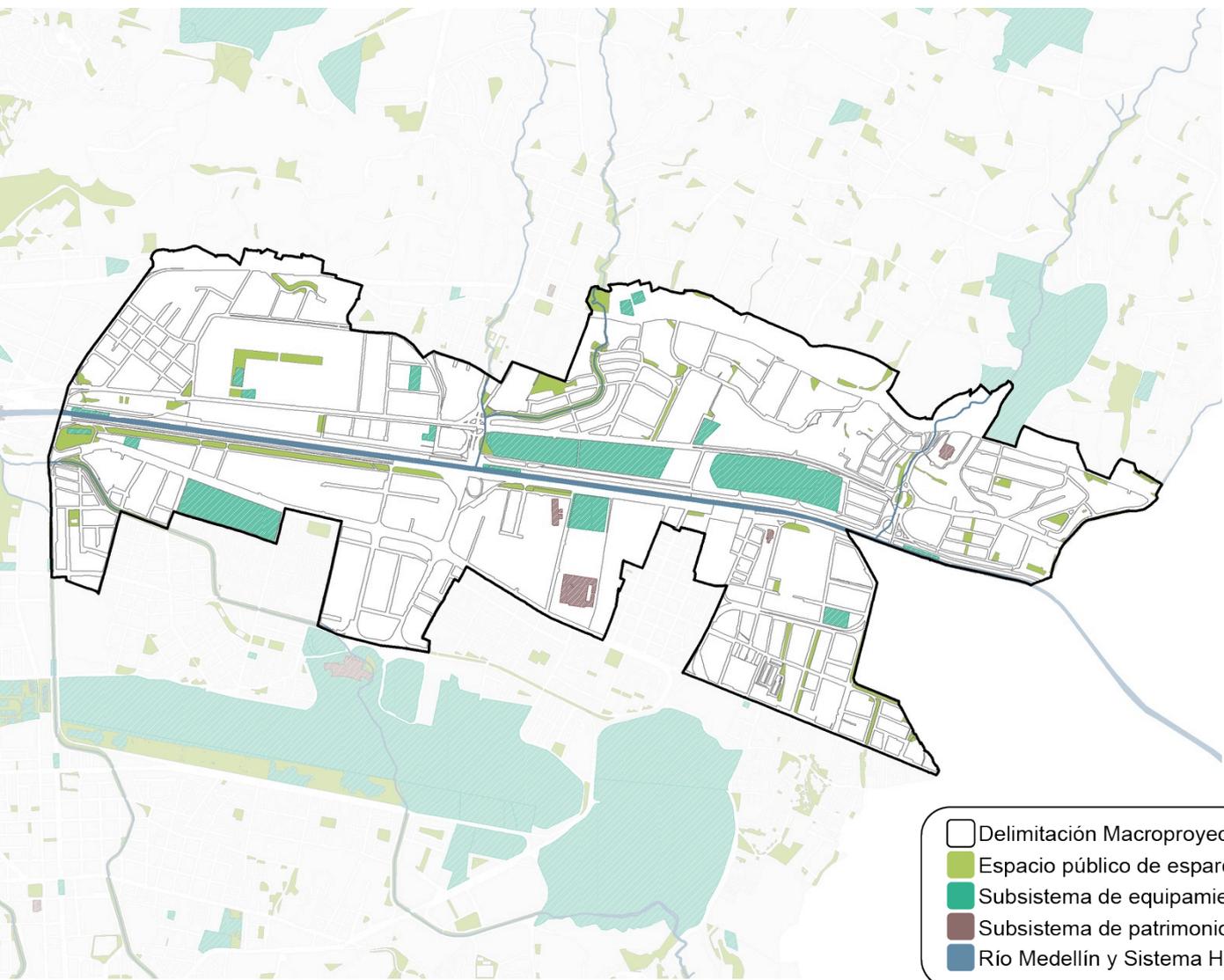
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Áreas y lotes con potencial de desarrollo – MedRío



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

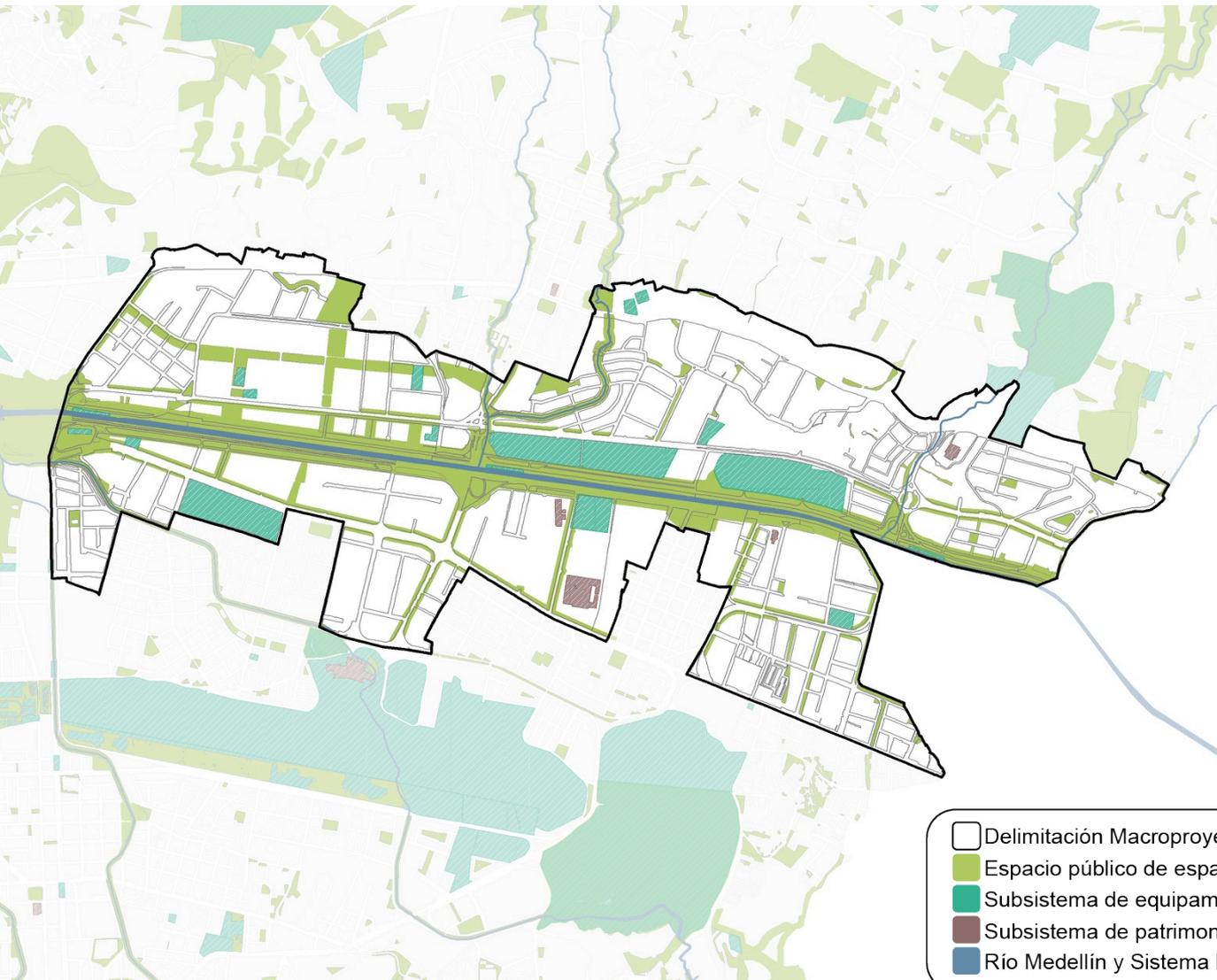
Espacio Público - Existente + Equipamientos + Patrimonio



-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico

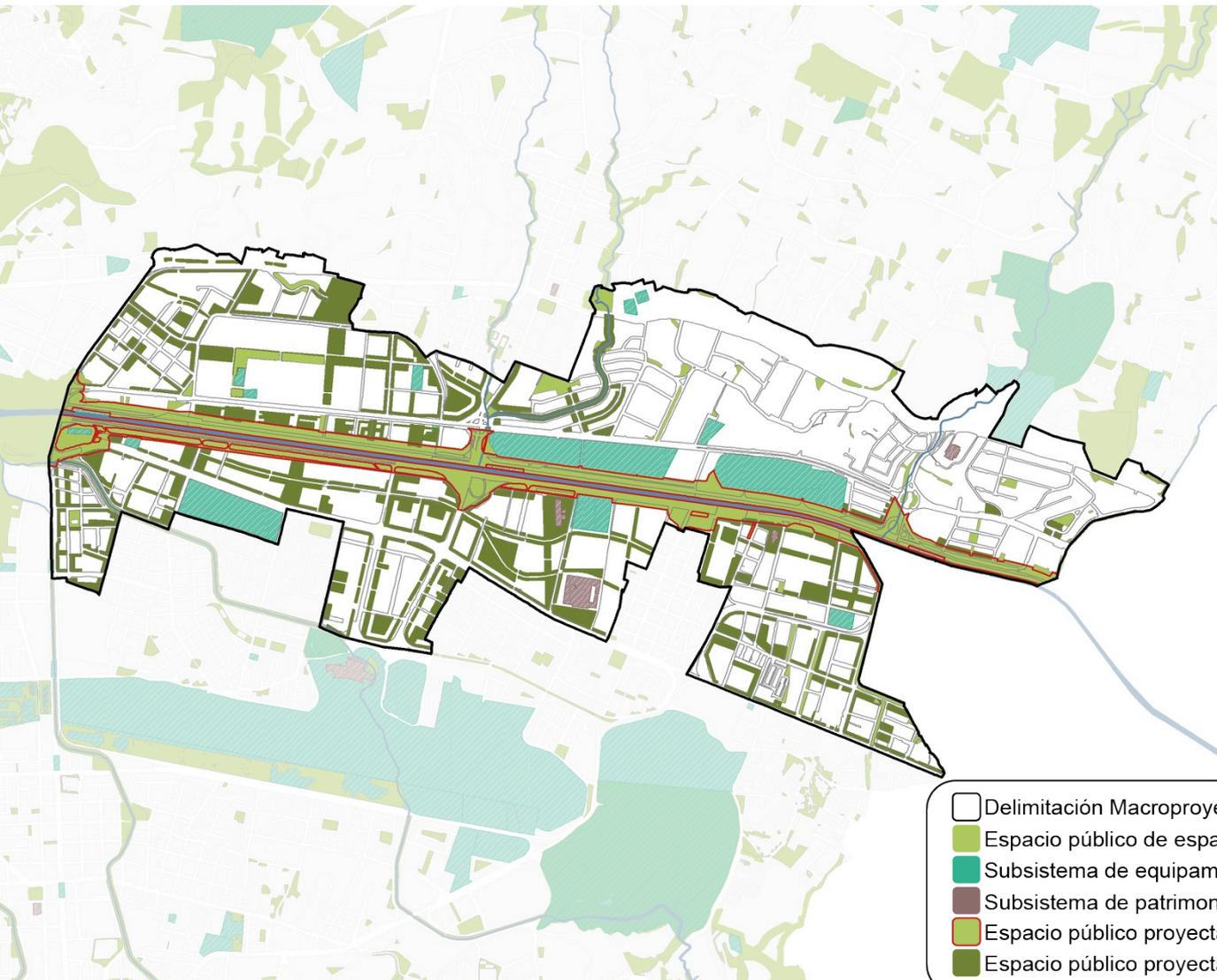
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Espacio Público - POT + Parques del Río Medellín



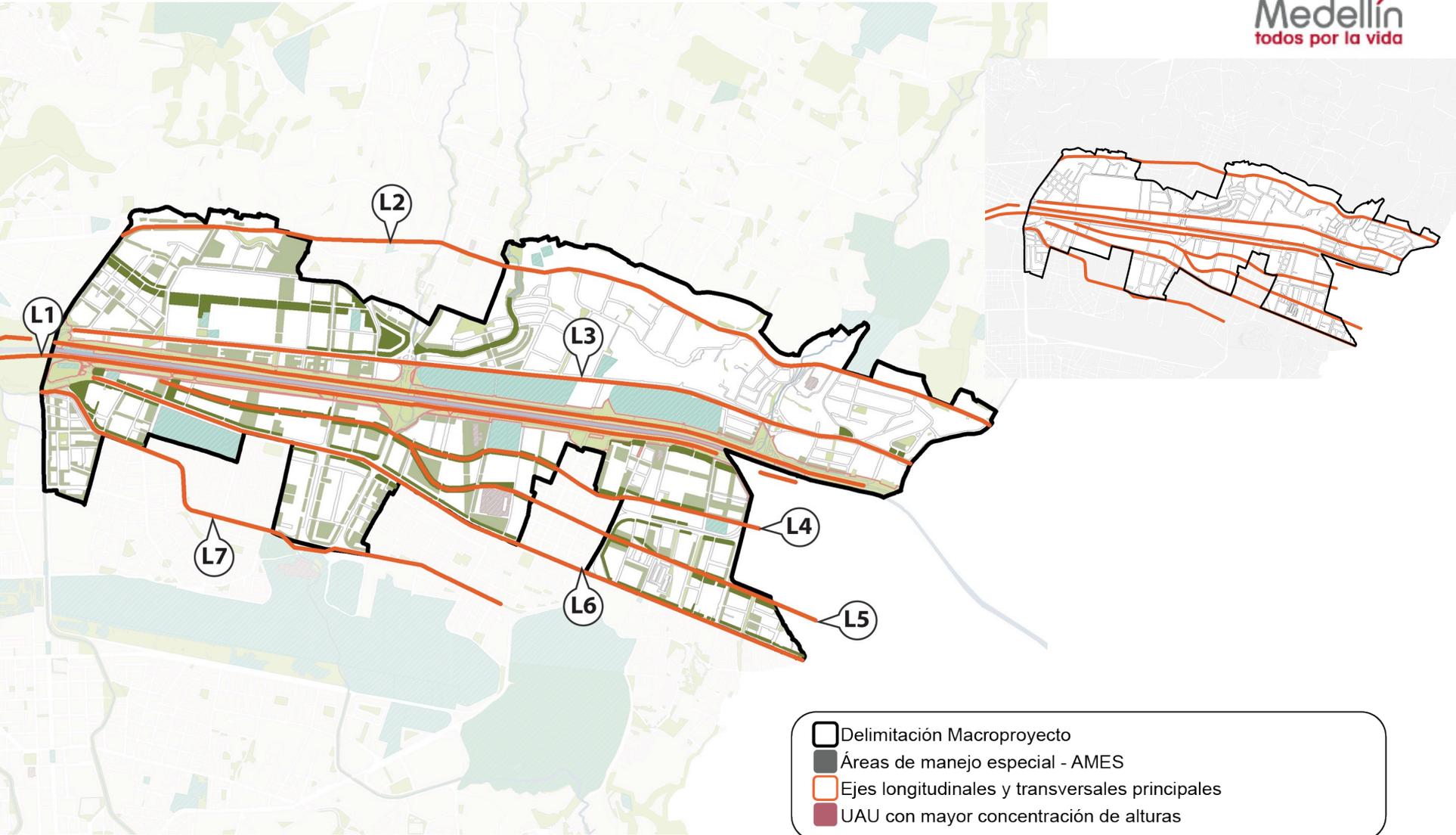
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Sistema espacio público – Projectado por el Macroproyecto



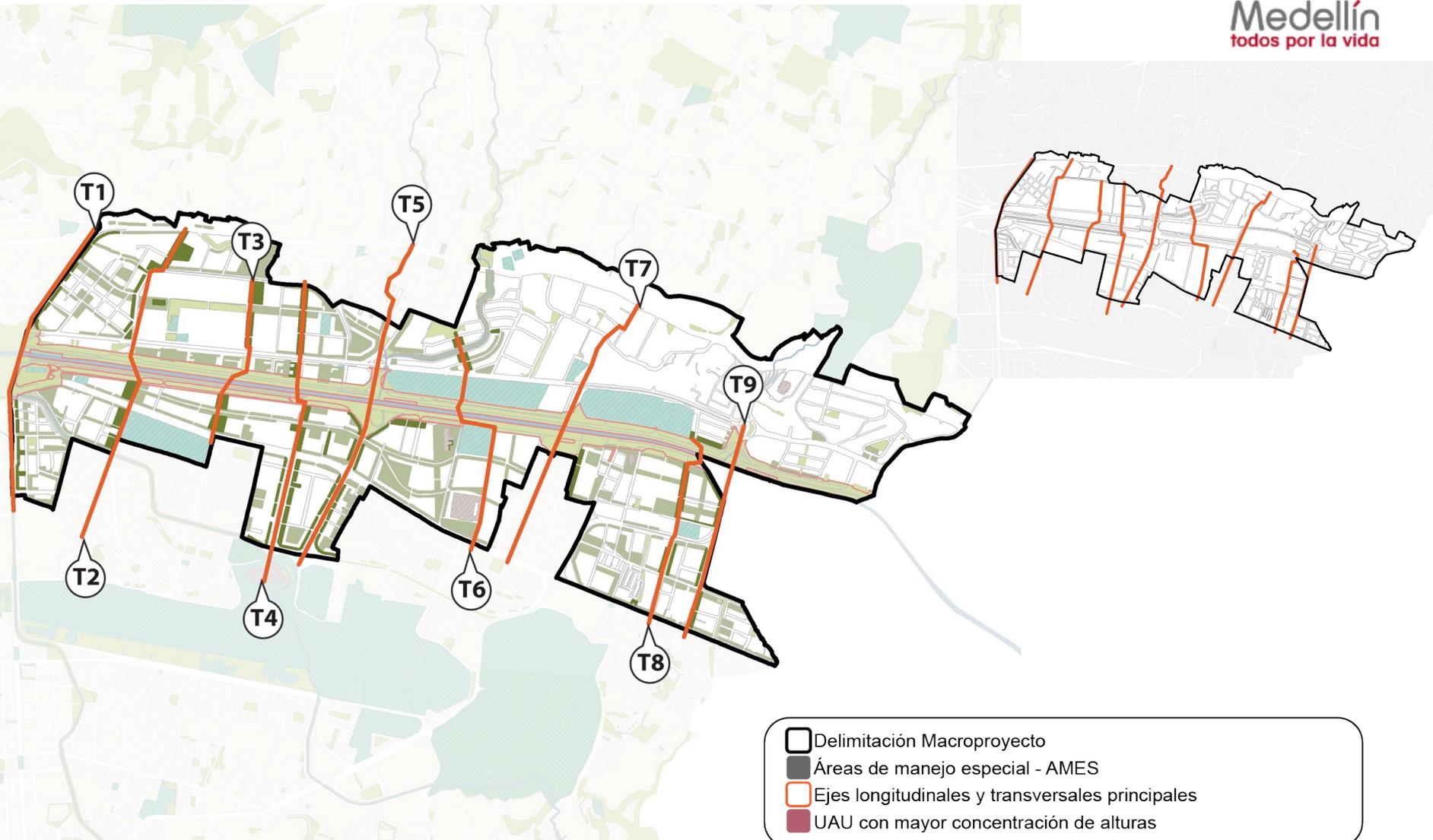
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Estrategias Espacio Público – Ejes Longitudinales



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Estrategias Espacio público – Ejes Transversales



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Estrategias de generación de Espacio Público

Espacio público ligado a zonas de consolidación



Estrategias de generación de Espacio Público

Espacio público ligado a ejes



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Estrategias de generación de Espacio Público

Espacio público local



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



La ciudad más **innovadora** del mundo



Alcaldía de Medellín

CRITERIOS DE MANEJO AME

1 - AME EQUIPAMIENTO: aplica la norma del POT para los equipamientos del componente general.

2- AME PATRIMONIO

3- AME CON APROVECHAMIENTO: estaciones de servicio tendrán la edificabilidad del polígono y pagarán la obligación en dinero al Proyecto de Parques del Río.

*Edificios de parqueaderos que se quieran acoger a la norma del Macroproyecto deberán ir a Planeación.

4- AME QUE AGOTARON SU APROVECHAMIENTO: Aquellos ubicados por fuera de las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo que alcanzaron el tope máximo de aprovechamientos permitidos por el polígono de tratamiento, agotando la posibilidad de desarrollarse.



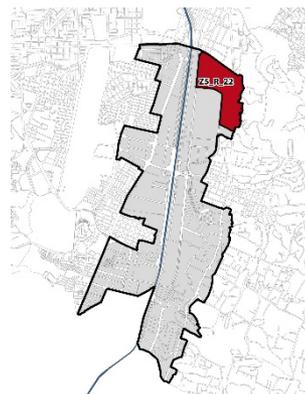
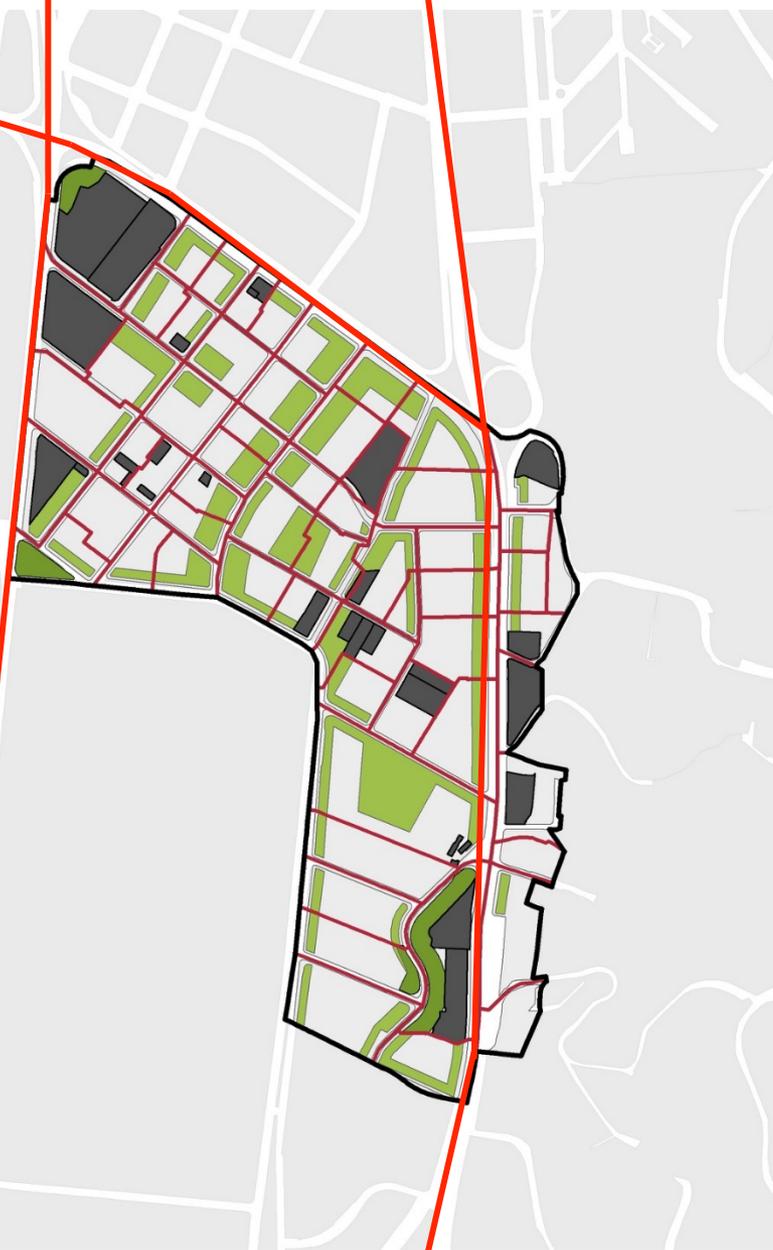
- Delimitación Macroproyecto
- Delimitación planes parciales en formulación
- Predios en planes parciales
- Áreas de manejo especial en planes parciales - AMES

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Z5_R_22
BARRIO COLOMBIA – “PUNTO CLAVE”

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Unidades de Actuación Urbanística: 56
Áreas Receptoras: 1



Área Bruta: 477.133 m²

Área Neta: 285.988 m²

Densidad (Viv/Ha.): 330

Índice de Construcción: 3,0

Índice de ocupación: 80% plataforma – 60% torre

Edificabilidad total: 789.574 m²

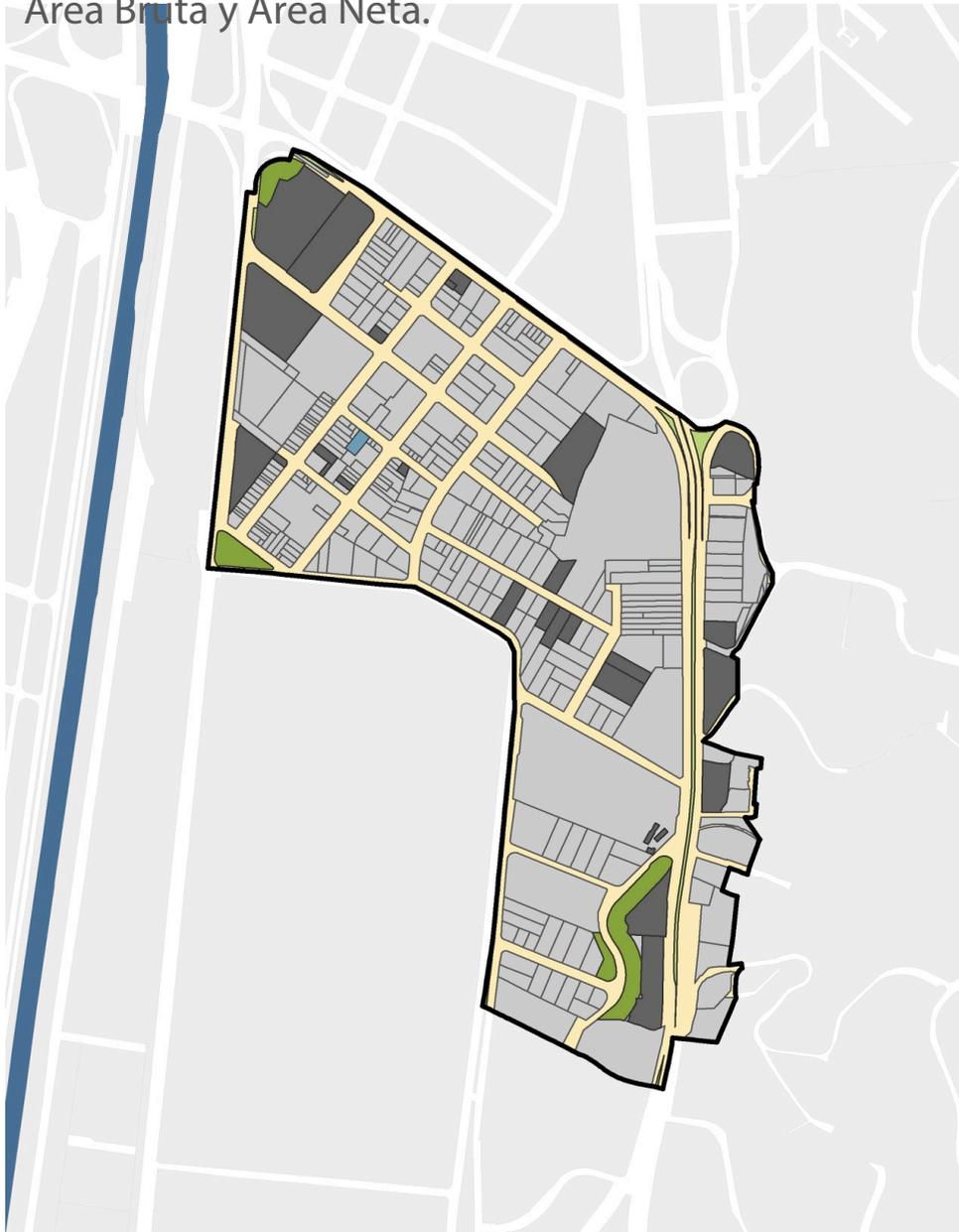
Cesión espacio público: 79.496 m²

Cesión vías: 26.817 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Espacio público propuesto - Macroproyecto
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Bienes de interés cultural -BIC- existentes
-  Ejes estructurantes

Conformación del área de planificación

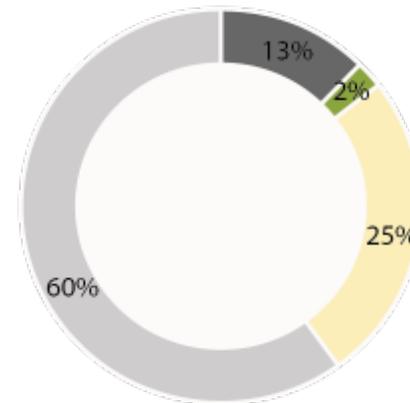
Área Bruta y Área Neta.



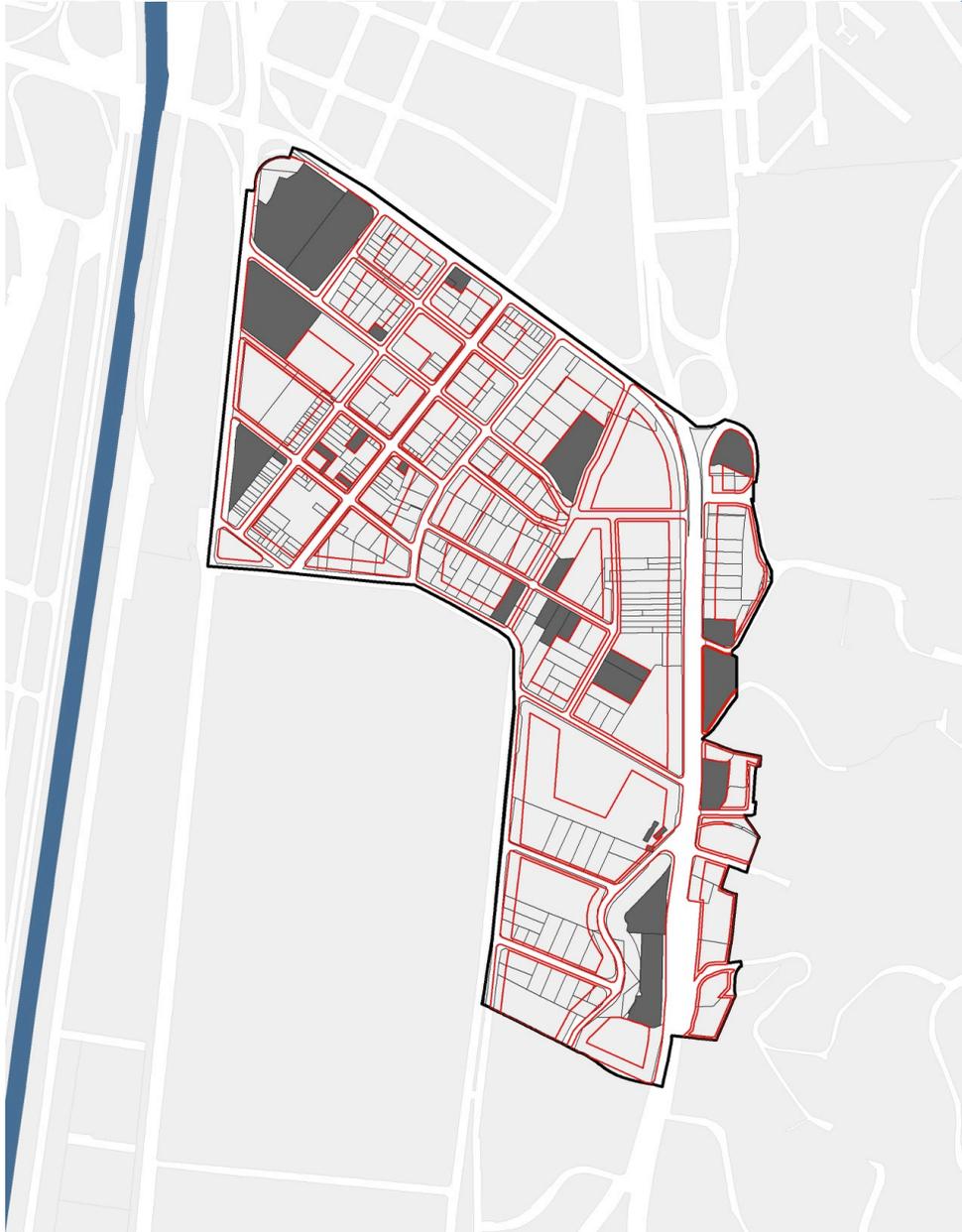
Área Bruta: 477.133 m²

- Área de AME: 58.338 m²
- Espacio público existente: 10.790 m²
- Área de vías: 122.017 m²
- **Total: 191.145 m²**

Área Neta: 285.988 m²



- Delimitación polígono de tratamiento
- Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
- Áreas verdes del sistema hidrográfico
- Áreas verdes asociadas a vías
- Vías
- Subsistema de equipamientos
- Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
- Área neta - Planes parciales

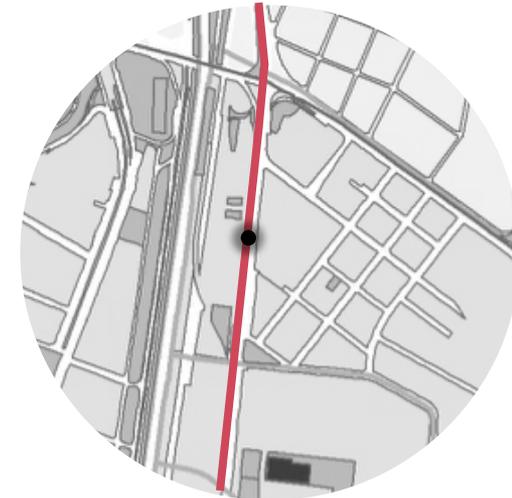
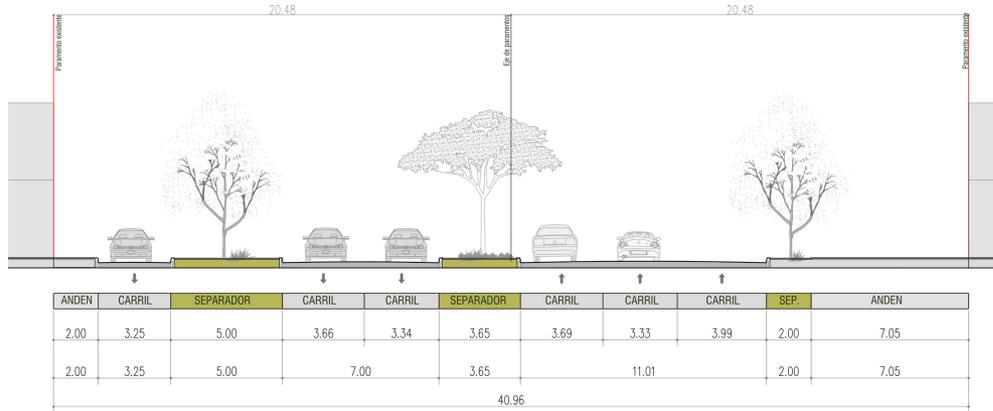


Vías Intervenidoas:

- Avenida Las Vegas
- Avenida El Poblado

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Proyectos viales

Secciones viales y propuestas



Sección Av. Las Vegas Actual



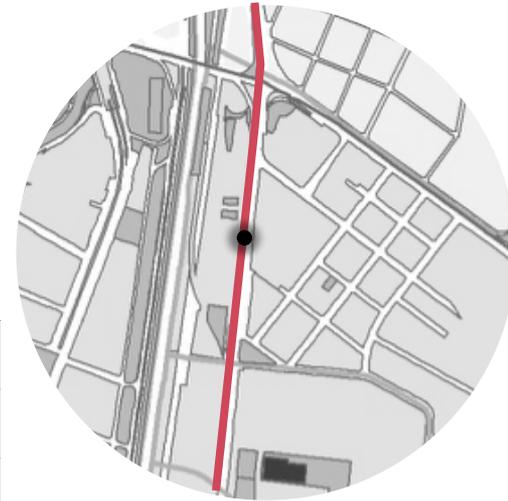
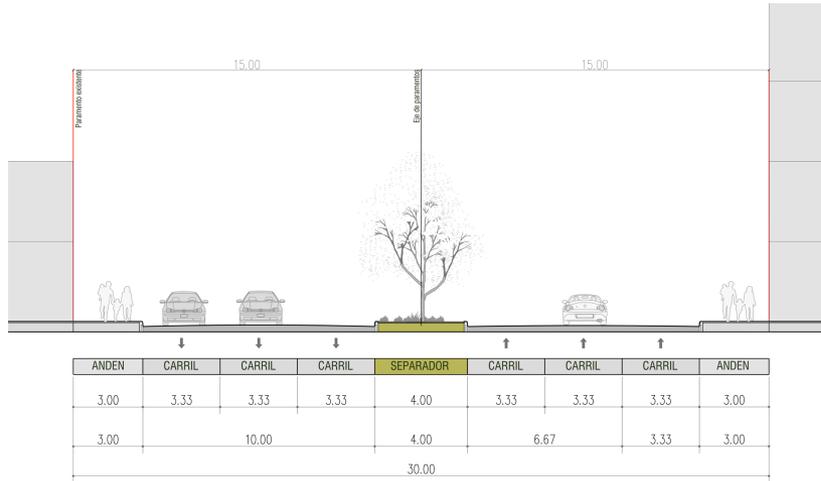
- **CicloRuta:** 2.8m a nivel de separador +0.16 de segregación
- **TPM:** 3,5m cada carril

Sección Av. Las Vegas Propuesta

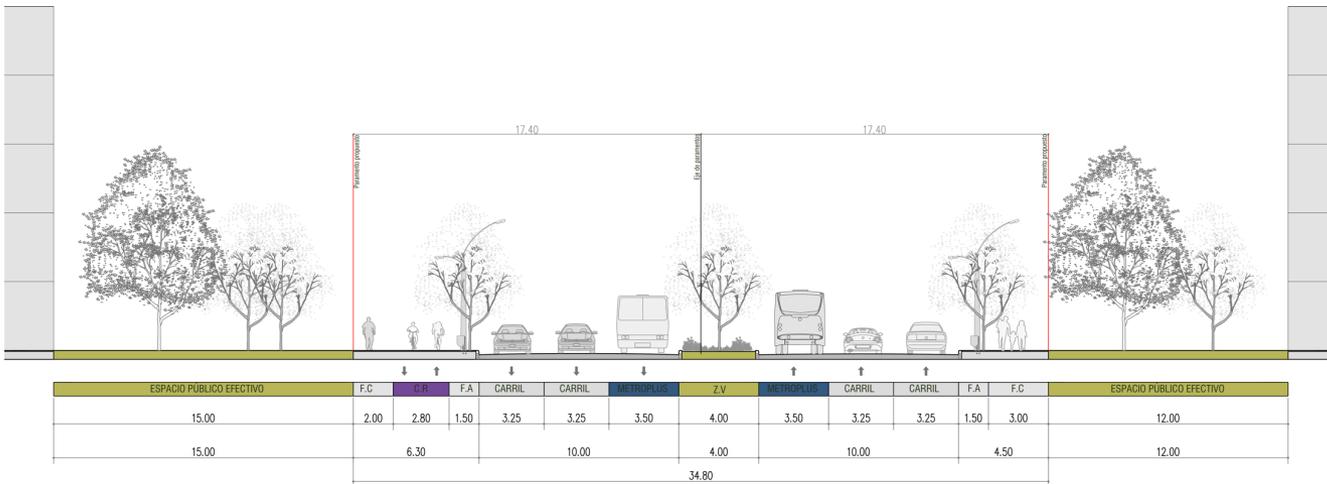


ELIMINAR SIN APROBAR

Secciones viales y propuestas



Sección Av. El Poblado Actual



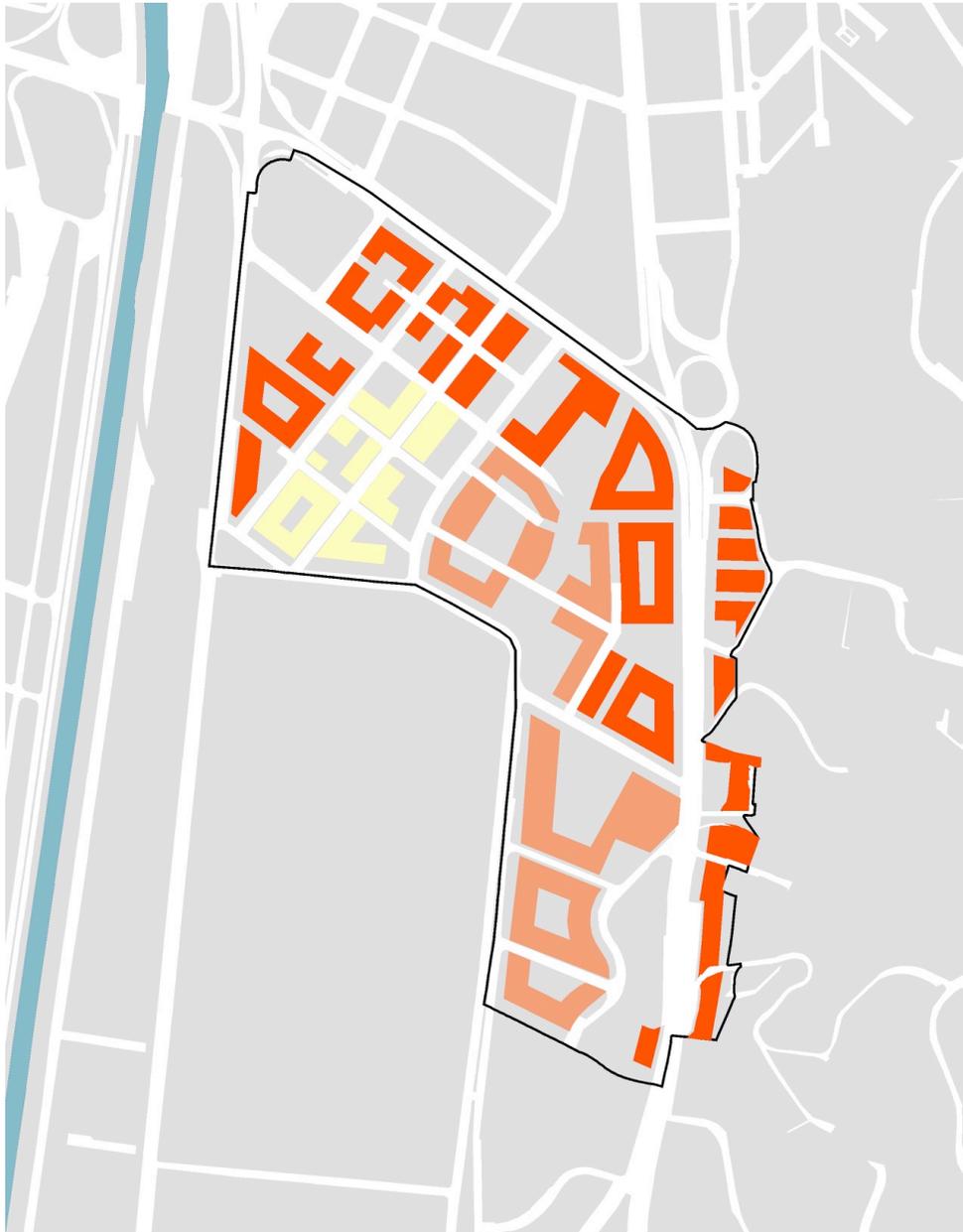
- **CicloRuta:** 2.8m a nivel de andén
- **Metroplús:** 3,5m cada carril

Sección Av. El Poblado Propuesta



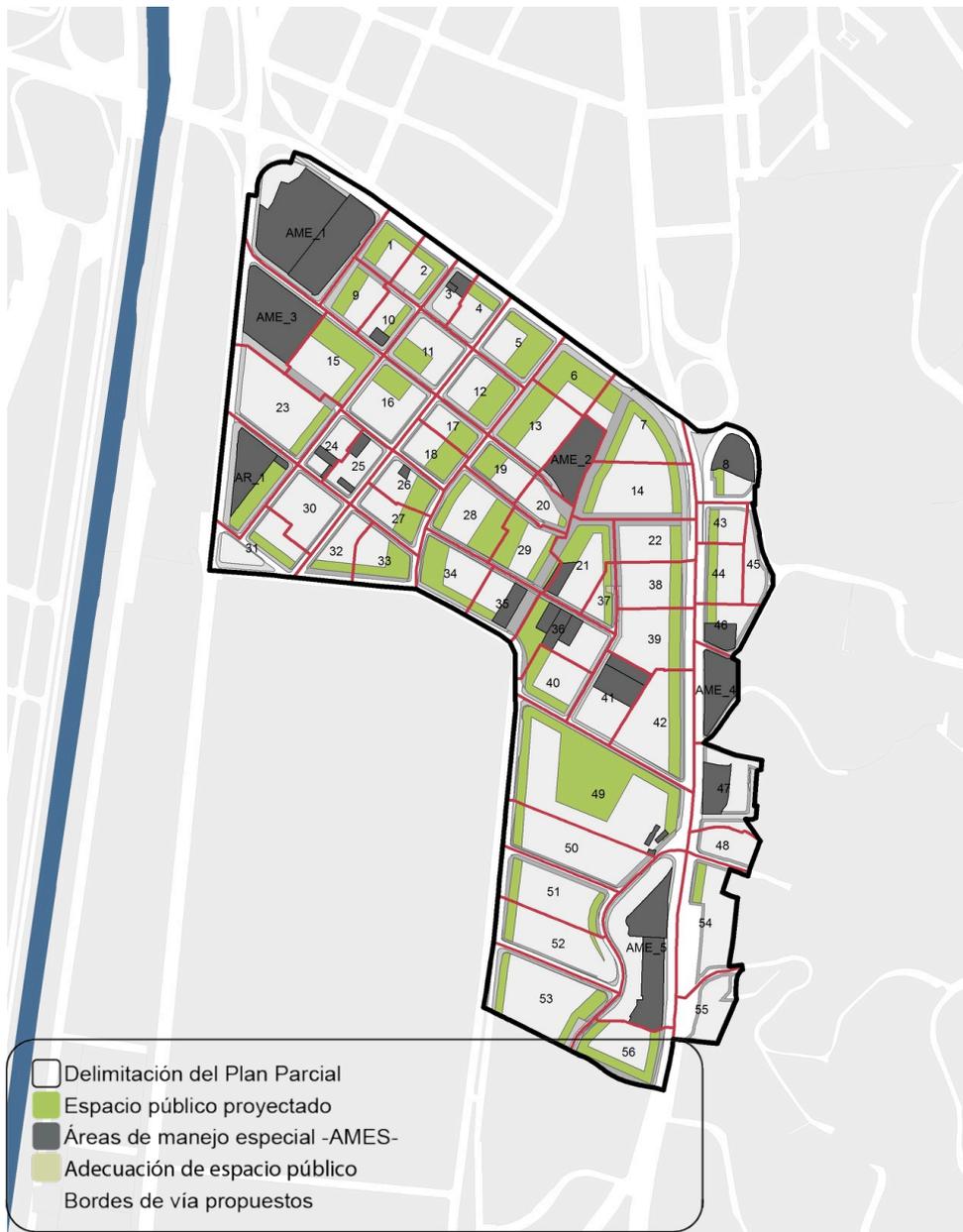
ELIMINAR SIN APROBAR

Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios



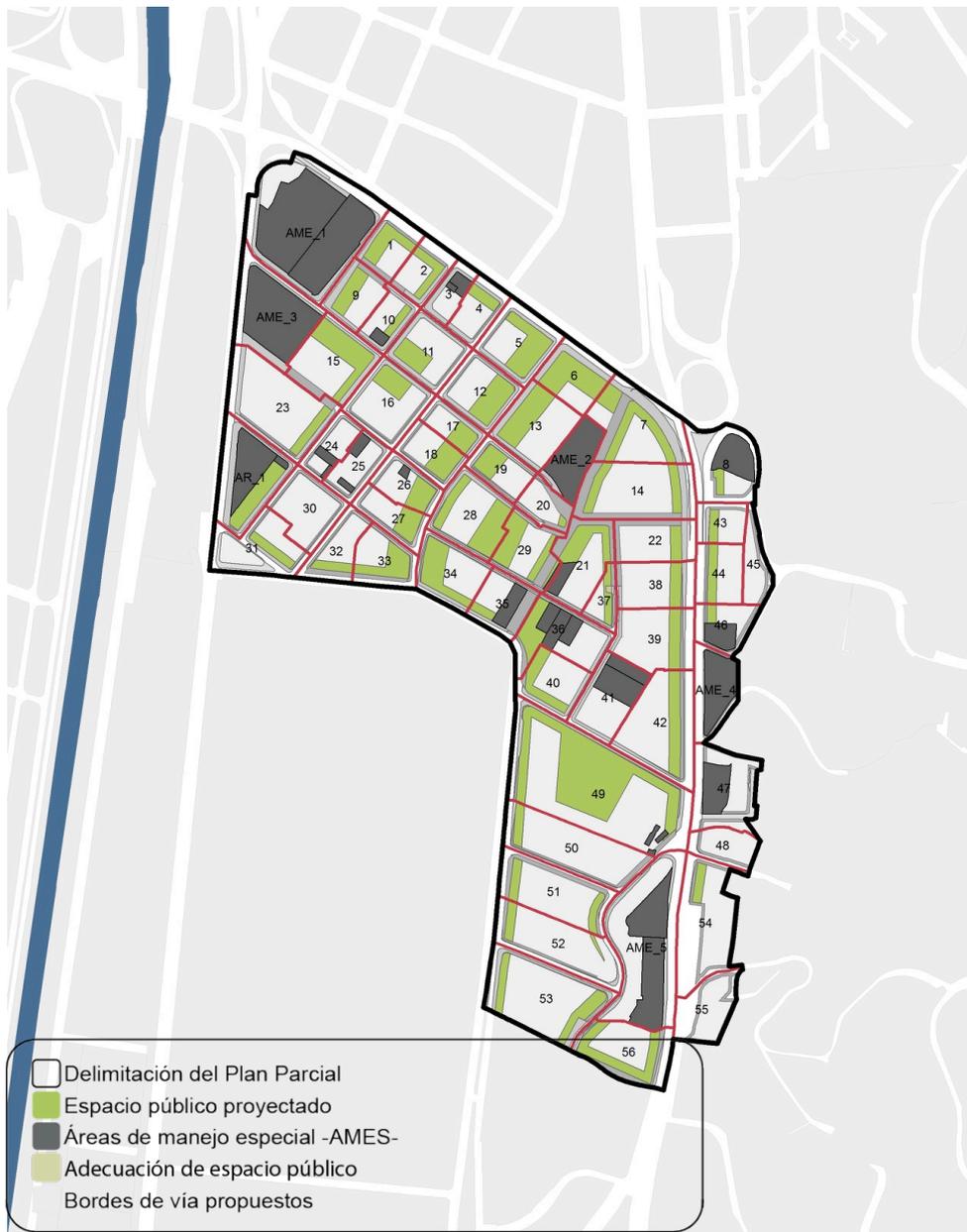
-  Alta Intensidad
-  Baja Intensidad
-  Media Intensidad

Sistema estructurante de espacio público (cargas urbanísticas)



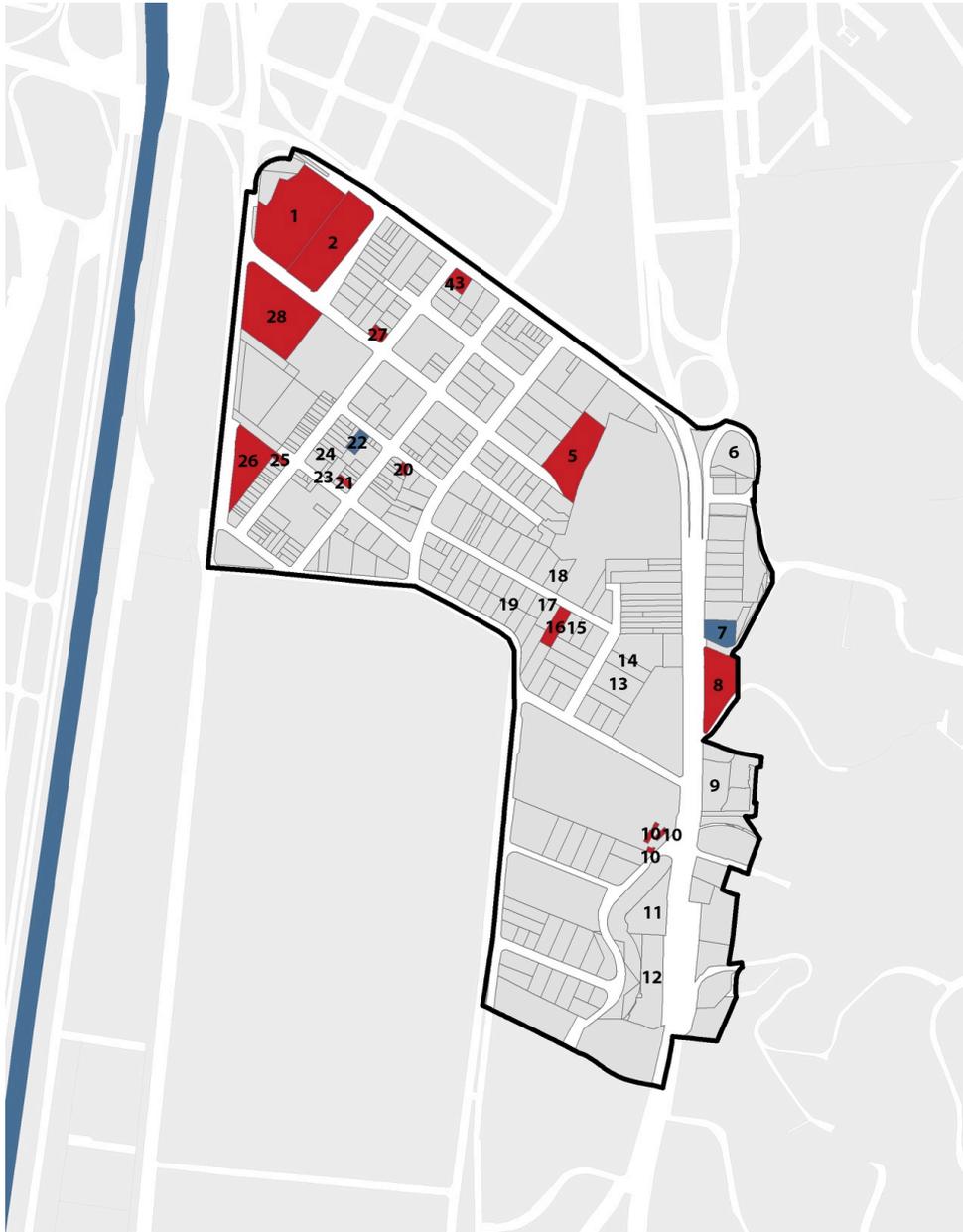
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
	1	1,471.54	0.00	557.55
2	990.02	0.00	351.33	418.51
3	0.00	0.00	0.00	725.84
4	667.86	0.00	93.37	569.49
5	2,545.33	0.08	79.77	1,152.52
6	2,998.00	0.00	0.00	1,104.17
7	2,903.32	0.10	1288.15	1,760.18
8	388.36	0.00	348.34	0.00
9	1,297.78	0.00	355.34	845.56
10	495.05	0.00	2.16	713.24
11	1,251.72	0.00	114.98	1,248.49
12	2,022.94	0.00	100.31	1,031.01
13	2,657.42	0.00	2.95	1,071.67
14	1,687.61	0.00	2194.03	610.81
15	3,077.91	0.00	734.49	923.78
16	1,286.06	0.00	305.07	915.99
17	1,021.15	0.00	50.66	556.35
18	1,444.28	0.00	265.00	315.67
19	1,128.06	0.00	173.78	498.50
20	123.44	0.00	1008.96	185.83
21	1,984.07	0.00	1385.15	167.98
22	725.39	0.00	1087.21	418.19
23	919.48	0.00	610.74	1,090.71
24	0.00	0.00	134.80	347.72
25	0.00	0.00	187.60	366.37
26	1,174.38	0.00	120.25	432.77
27	1,146.92	0.00	197.31	408.87
28	3,289.28	0.44	139.32	881.94
29	2,526.78	0.00	939.51	357.21
AR_1	2,020.66	0.19	21.89	2,061.39
30	0.00	0.00	269.16	490.04
31	821.46	0.00	143.45	583.92

Sistema estructurante de espacio público (cargas urbanísticas)



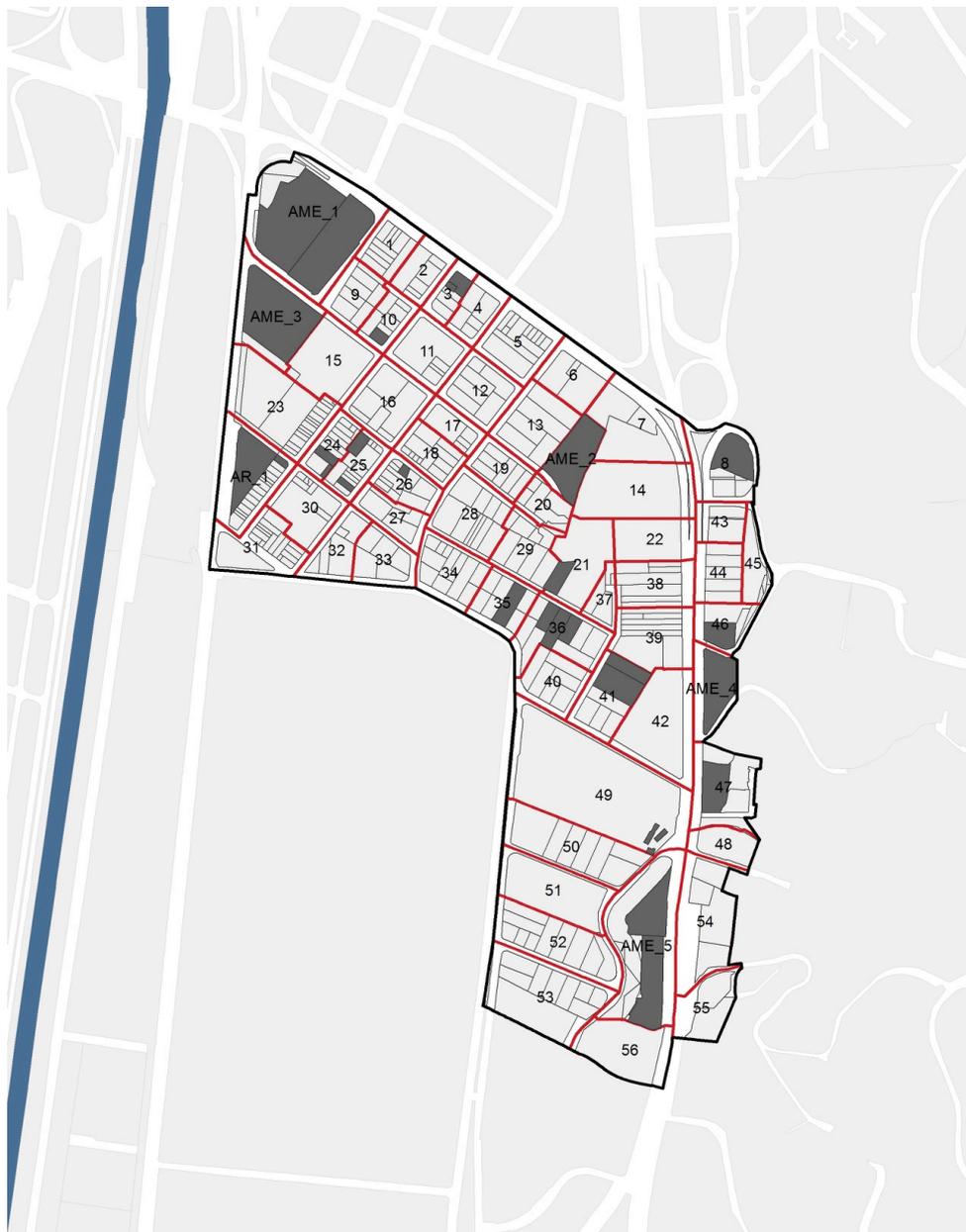
32	649.42	0.00	549.43	301.76
33	1,737.45	0.28	430.99	307.70
34	2,372.97	1.45	181.86	721.28
35	503.27	0.00	958.16	433.85
36	1,751.14	0.00	310.46	554.52
37	706.86	65.27	275.58	276.41
38	933.99	0.00	307.66	442.75
39	1,245.26	0.00	275.08	514.15
40	1,590.76	0.00	94.50	570.01
41	0.00	0.00	0.00	687.16
42	2,123.54	0.00	624.75	695.44
43	541.88	1.21	179.68	227.25
44	973.62	0.00	210.83	154.43
45	0.00	0.00	473.01	0.00
46	309.82	0.00	290.21	146.11
47	0.00	0.00	968.99	178.81
48	0.00	0.00	334.67	93.02
49	12,067.64	0.00	595.51	1,389.05
50	678.16	0.00	815.89	292.44
51	1,255.70	0.00	1287.43	61.93
52	753.16	0.00	585.21	238.85
53	2,106.55	0.00	269.34	1,318.59
54	635.88	0.00	1414.22	79.05
55	0.00	0.00	970.78	0.00
56	2,493.60	11.43	1150.80	304.20
AME_1	0.00	0.00	0.00	2,037.10
AME_2	0.00	0.00	0.00	274.31
AME_3	0.00	0.00	0.00	1,350.13
AME_4	0.00	0.00	0.00	376.84
AME_5	0.00	0.00	0.00	1,590.05
TOTAL	79,496.91	80.45	26817.67	38,161.79

Localización y clasificación de AMES



- AMES - Equipamientos existentes
- AMES - Aprovechamiento agotado
- AMES - Con aprovechamiento

Delimitación unidades de actuación urbanísticas (UAU)



56 Unidades de actuación urbanística
01 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:

- Promedio: 7,195 m²
- Máxima: 28,941 m²
- Mínima: 2,578 m²

Área Neta:

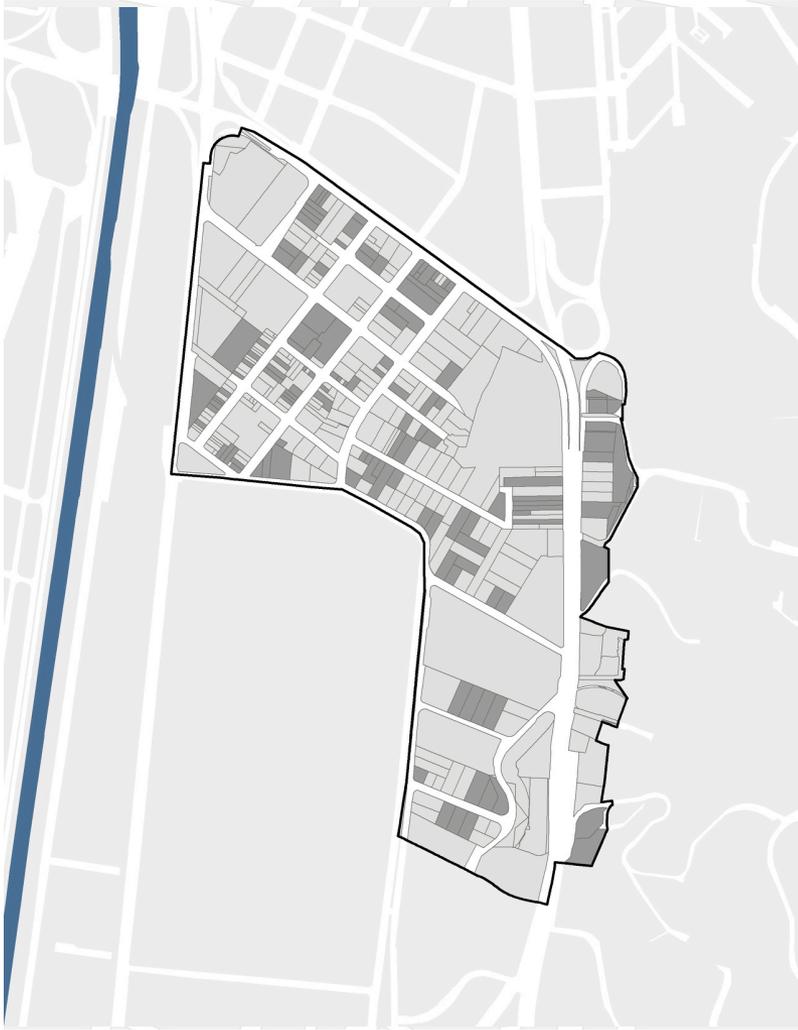
- Promedio: 5,070 m²
- Máxima: 24,376 m²
- Mínima: 1,102 m²

Número de predios:

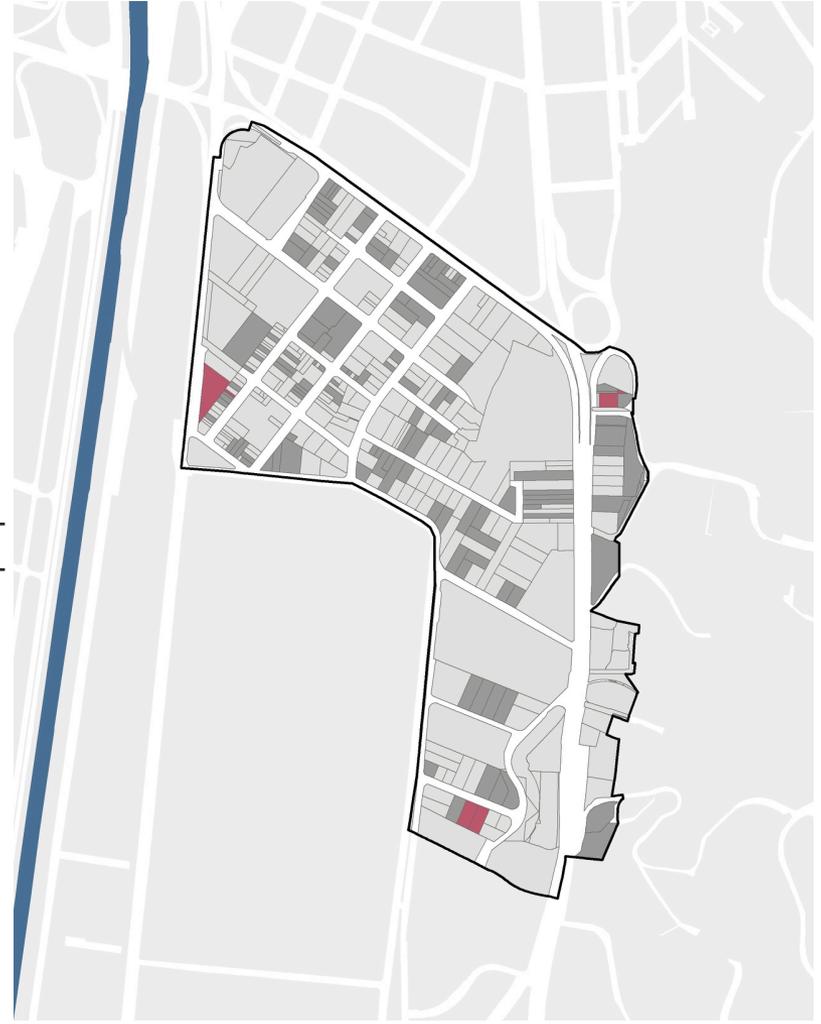
- Promedio: 6,5 predios
- Máximo: 19 predios
- Mínimo: 1 predio

Delimitación del Plan Parcial
 Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
 Áreas de manejo especial -AMES-

Propietarios con dos o mas predios



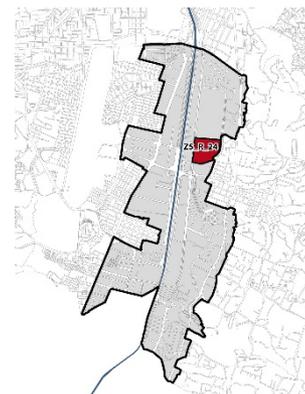
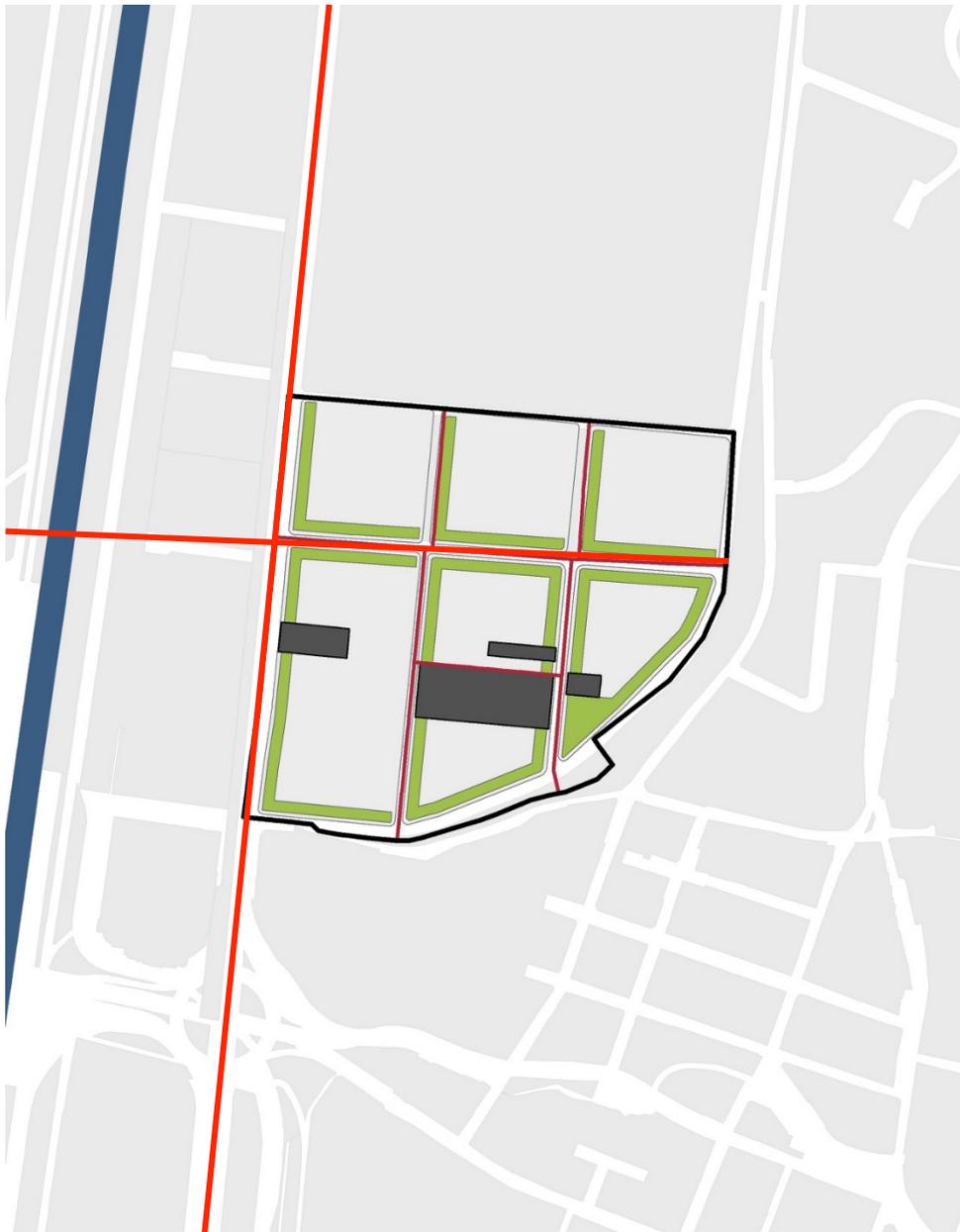
Predios colindantes de un mismo propietario





Z5_R_24
VILLA CARLOTA – “U-STORAGE”

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Unidades de Actuación Urbanística: 07
Áreas Receptoras: 0



Área Bruta: 140.786 m²

Área Neta: 105.582 m²

Densidad (Viv/Ha.): 250

Índice de Construcción: 2,5

Índice de ocupación: 80% plataforma – 60% torre

Edificabilidad total: 215.388 m²

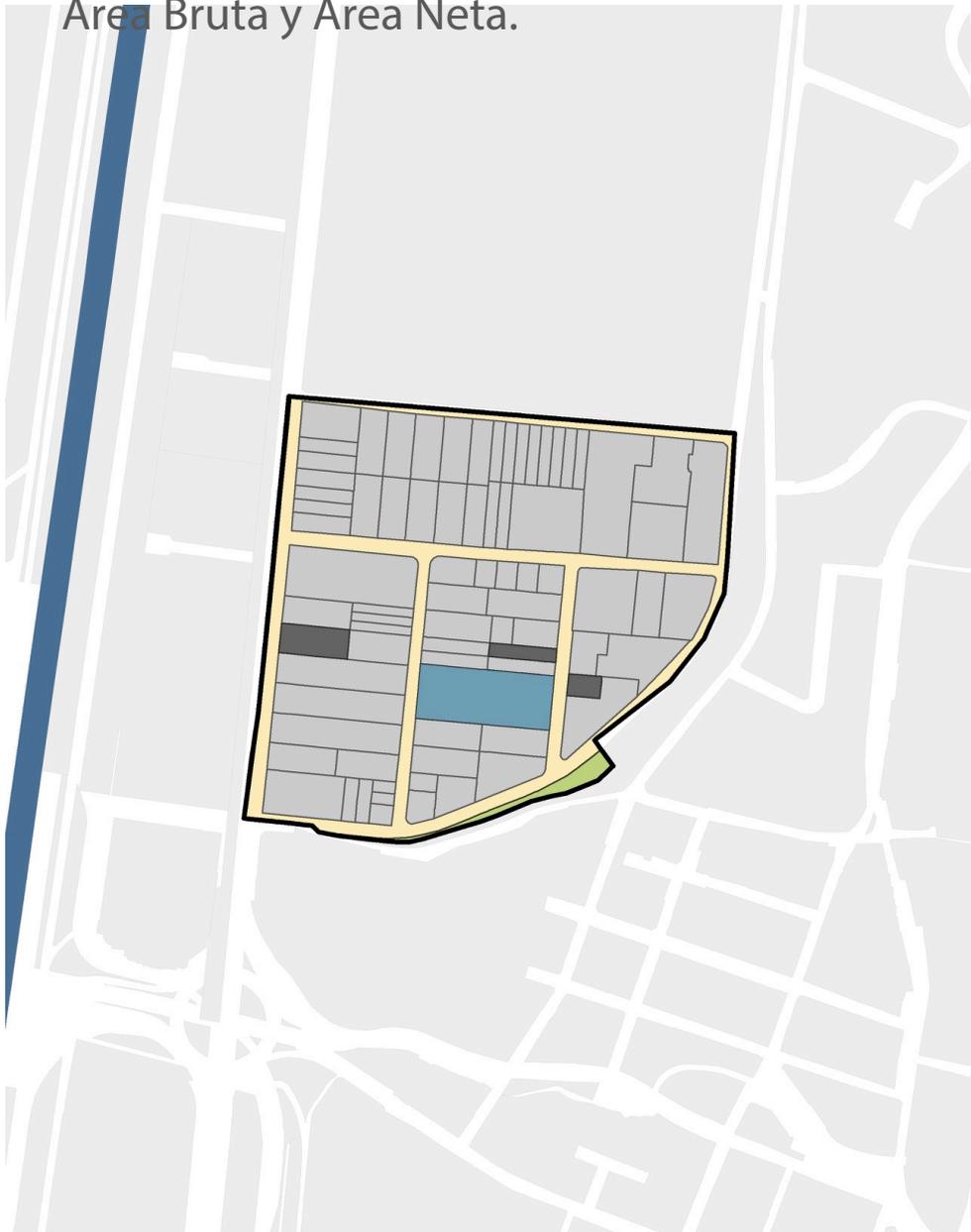
Cesión espacio público: 21.219 m²

Cesión vías: 7.805 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Espacio público propuesto - Macroproyecto
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Bienes de interés cultural -BIC- existentes
-  Ejes estructurantes

Conformación del área de planificación

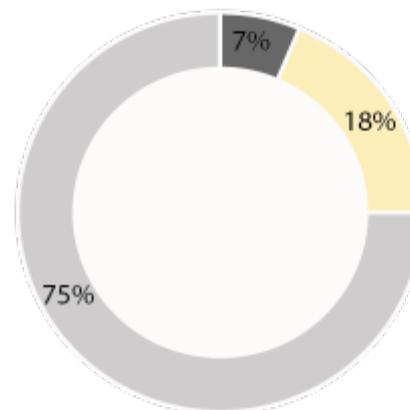
Área Bruta y Área Neta.



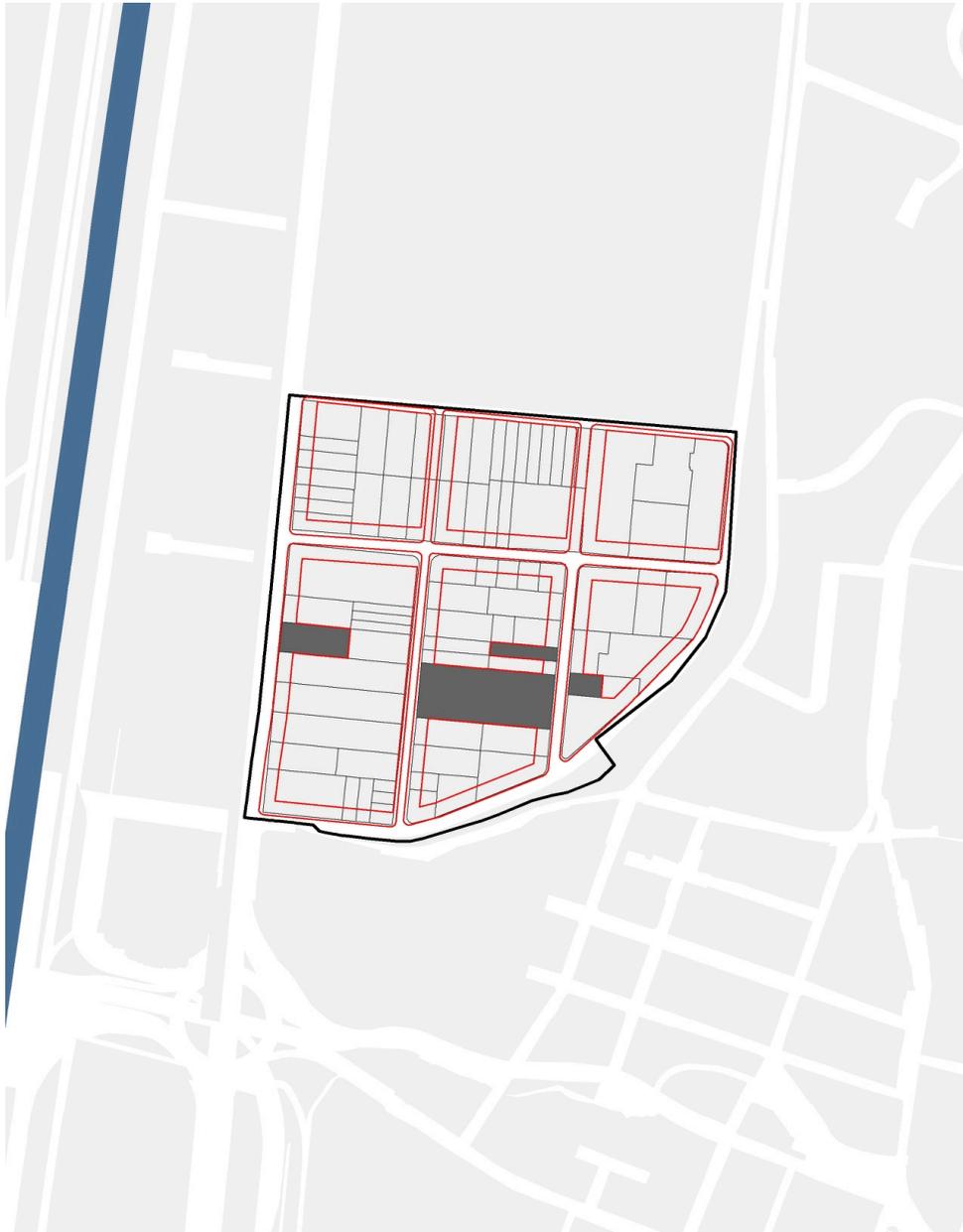
Área Bruta: 140.786 m²

- Área de AME: 9.119 m²
- Espacio público existente: 0,00 m²
- Área de vías: 26.084 m²
- **Total: 35.204 m²**

Área Neta: 105.582 m²



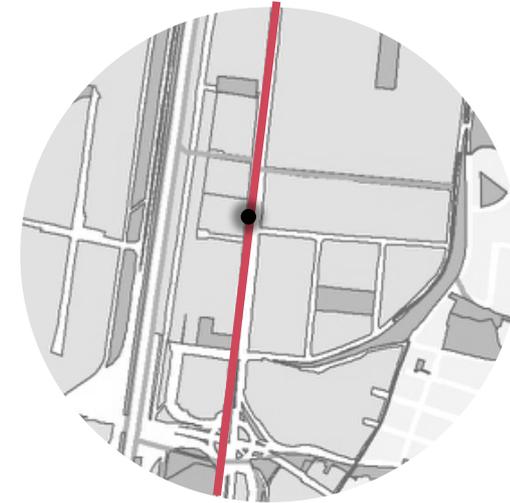
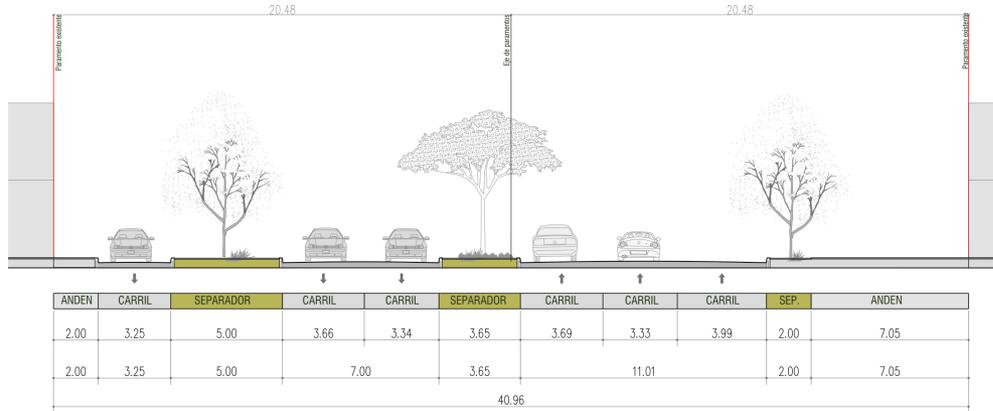
- Delimitación polígono de tratamiento
- Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
- Áreas verdes del sistema hidrográfico
- Áreas verdes asociadas a vías
- Vías
- Subsistema de equipamientos
- Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
- Área neta - Planes parciales



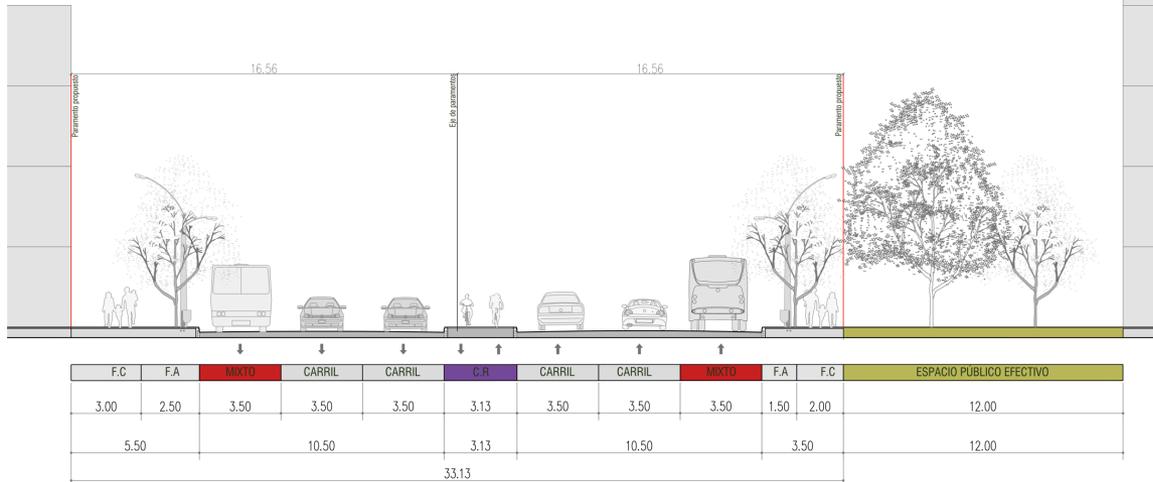
Vías Intervenidoas:
-Avenida Las Vegas

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Proyectos viales

Secciones viales y propuestas



Sección Av. Las Vegas Actual



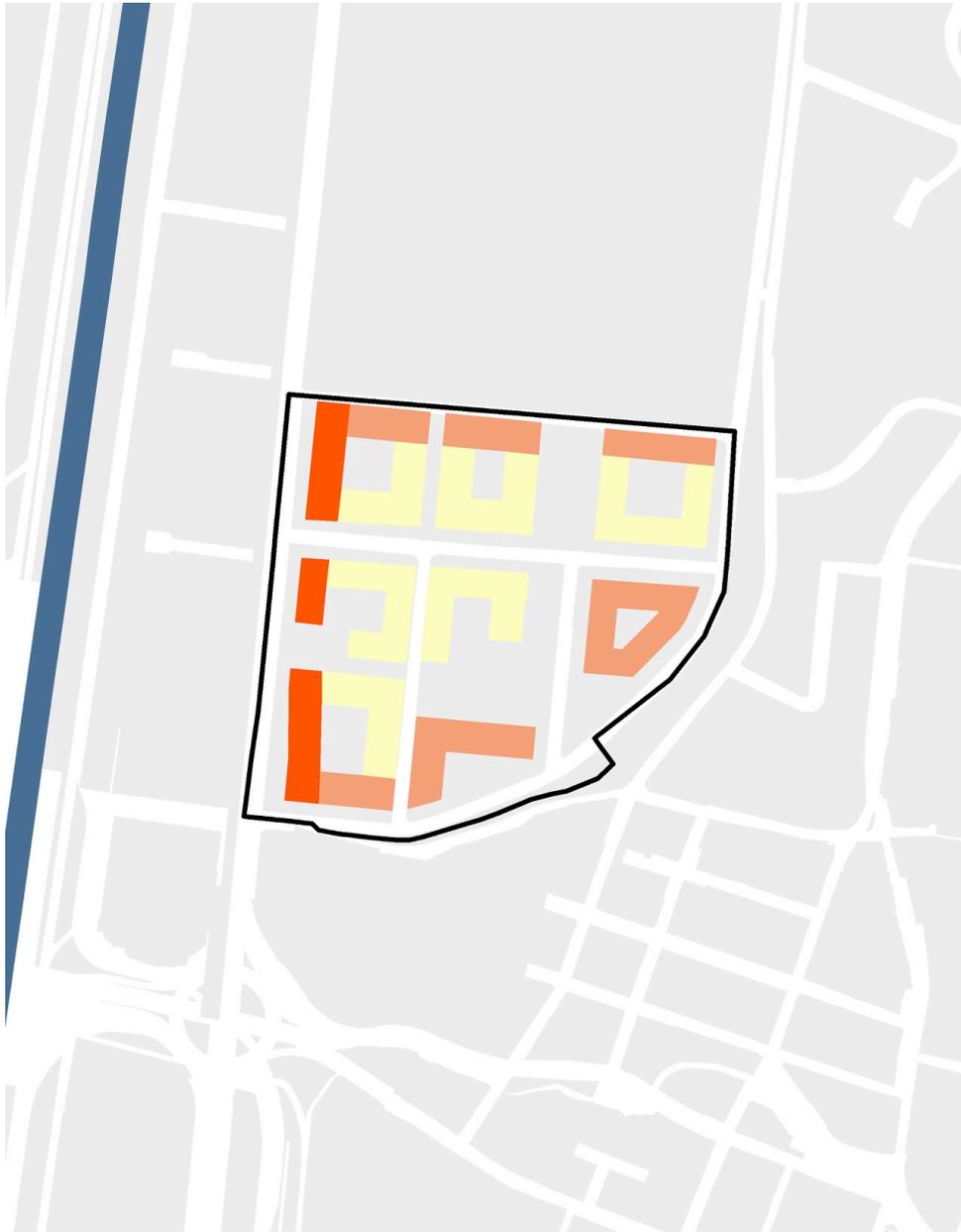
- **CicloRuta:** 2.8m a nivel de separador +0.16 de segregación
- **TPM:** 3,5m cada carril

Sección Av. Las Vegas Propuesta



ELIMINAR SIN APROBAR

Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios



-  Alta Intensidad
-  Baja Intensidad
-  Media Intensidad

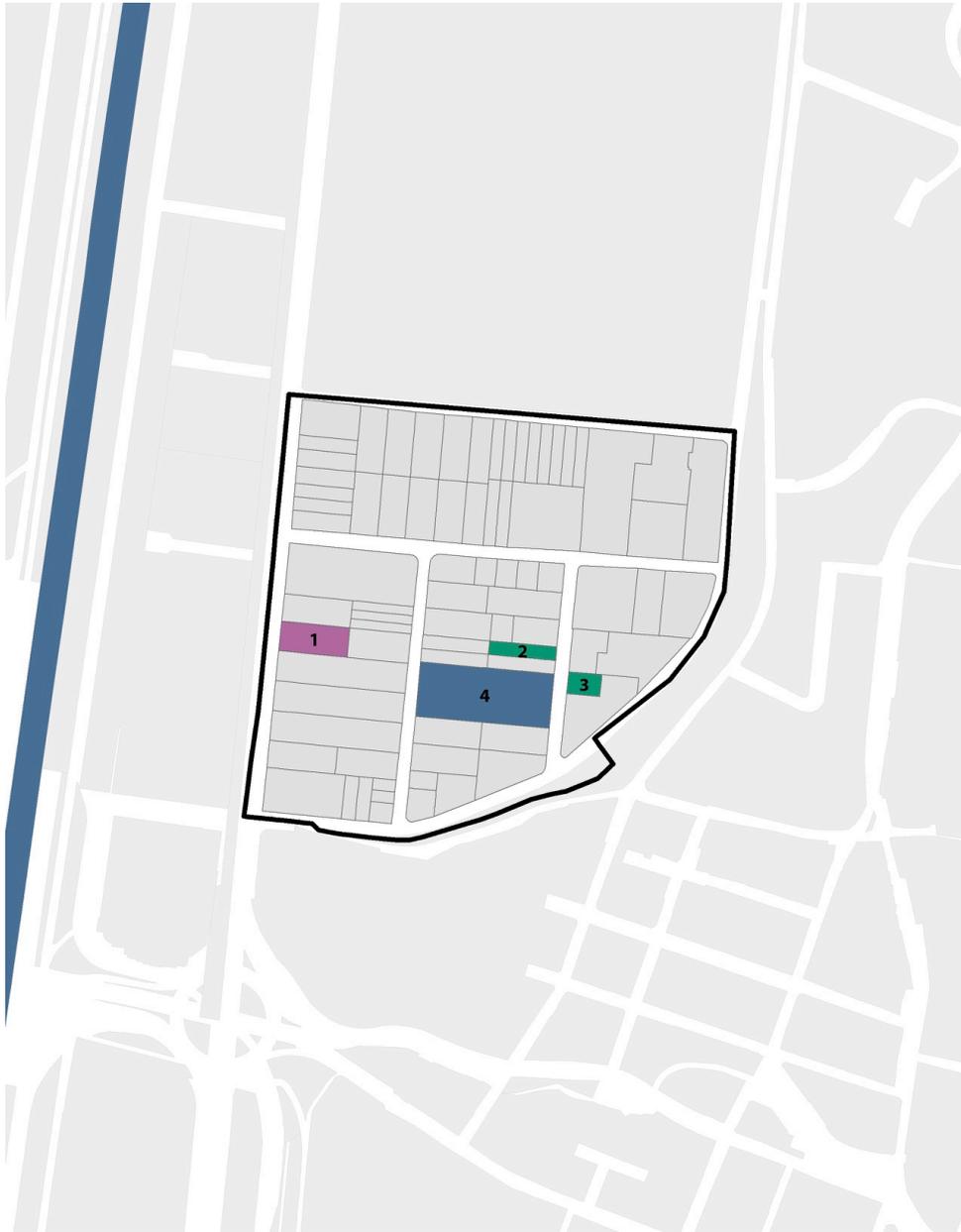
Sistema estructurante de espacio público (cargas urbanísticas)



POLIGONO Z5 R 24 U-STORAGE				
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
1	2,273.09	0.00	1,880.73	1,032.28
2	2,222.38	0.00	1,842.72	731.15
3	2,224.00	0.00	857.15	907.51
4	4,263.80	4.51	969.69	1,518.75
5	2,826.50	0.00	518.07	578.13
6	2,455.29	0.00	482.59	680.86
7	4,954.40	0.00	1,254.33	546.78
TOTAL	21,219.46	4.51	7805.27	5,995.45

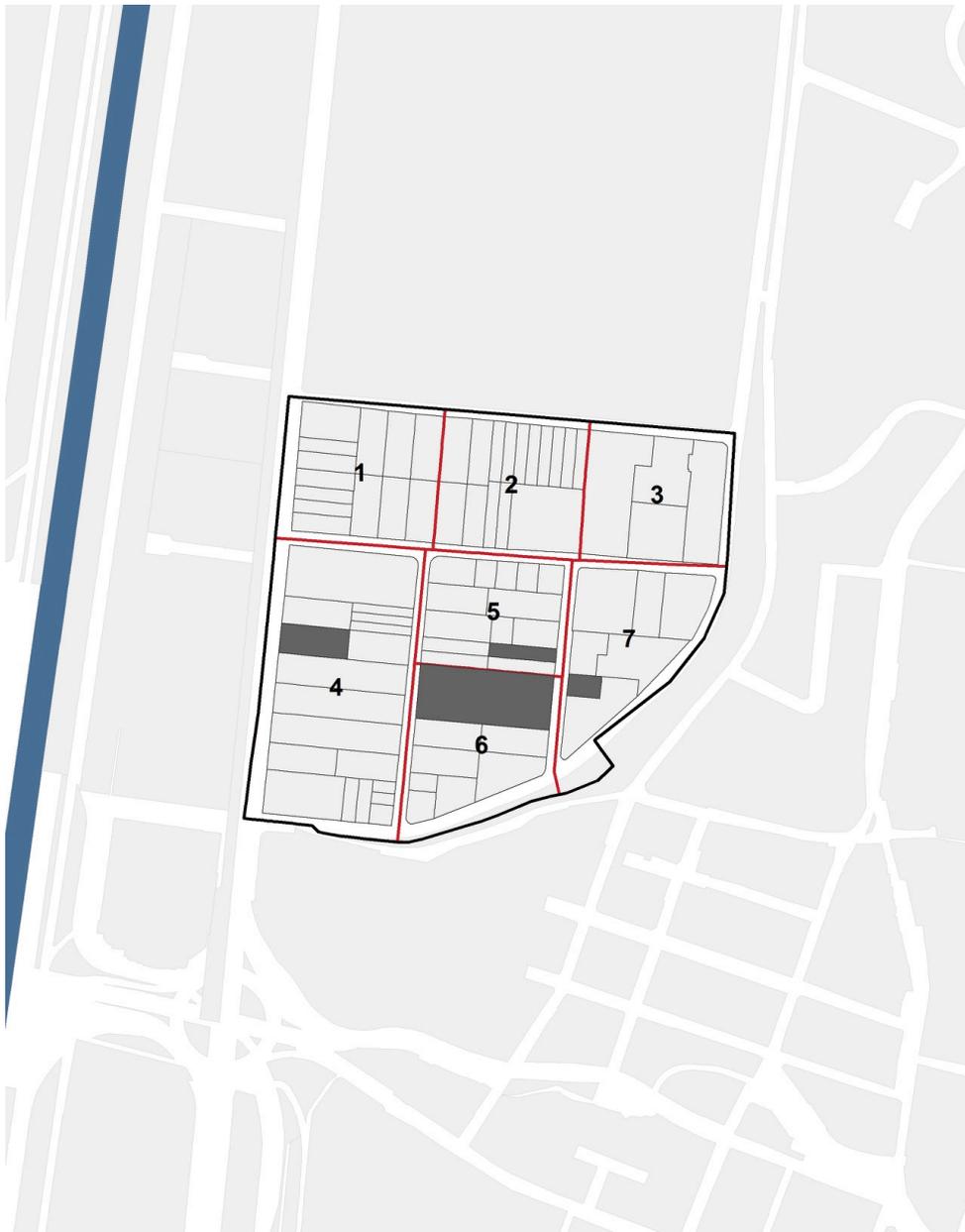
-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público proyectado
-  Áreas de manejo especial -AMES-
-  Adecuación de espacio público
-  Bordes de vía propuestos

Localización y clasificación de AMES



- AMES - Equipamientos existentes
- AMES - Aprovechamiento agotado
- AMES - Con aprovechamiento

Delimitación unidades de actuación urbanísticas (UAU)



07 Unidades de actuación urbanística
00 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:

- Promedio: 20,122 m²
- Máxima: 36,626 m²
- Mínima: 14,220 m²

Área Neta:

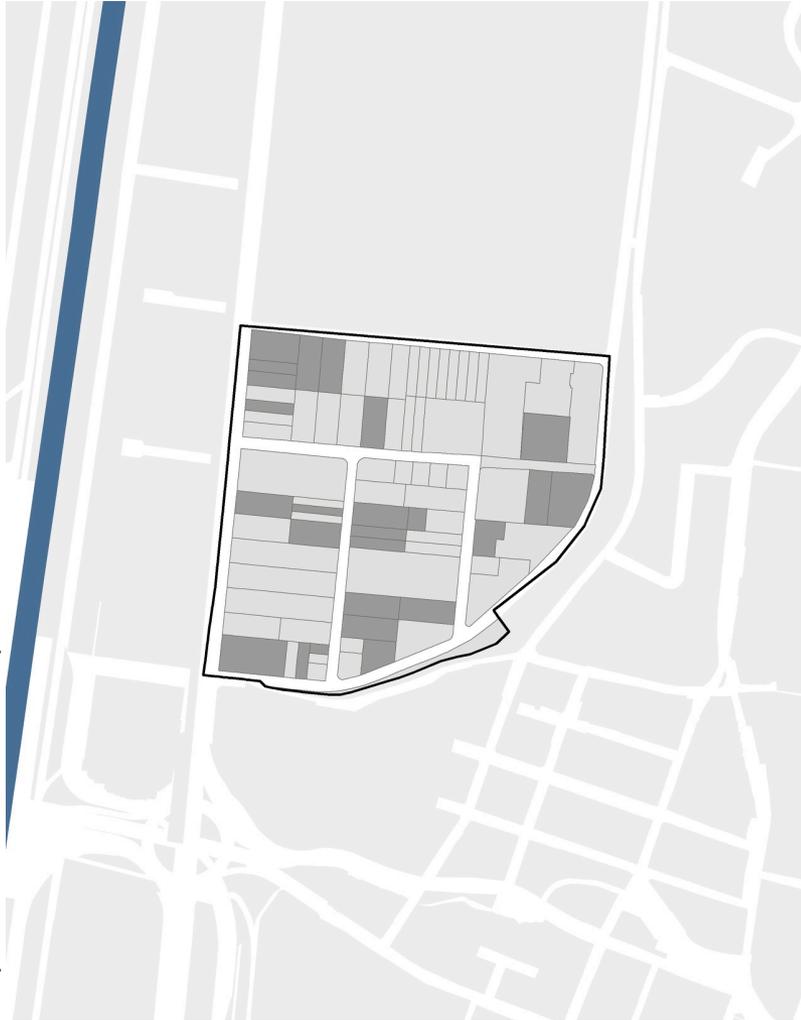
- Promedio: 15,083 m²
- Máxima: 27,371 m²
- Mínima: 8,666 m²

Número de predios:

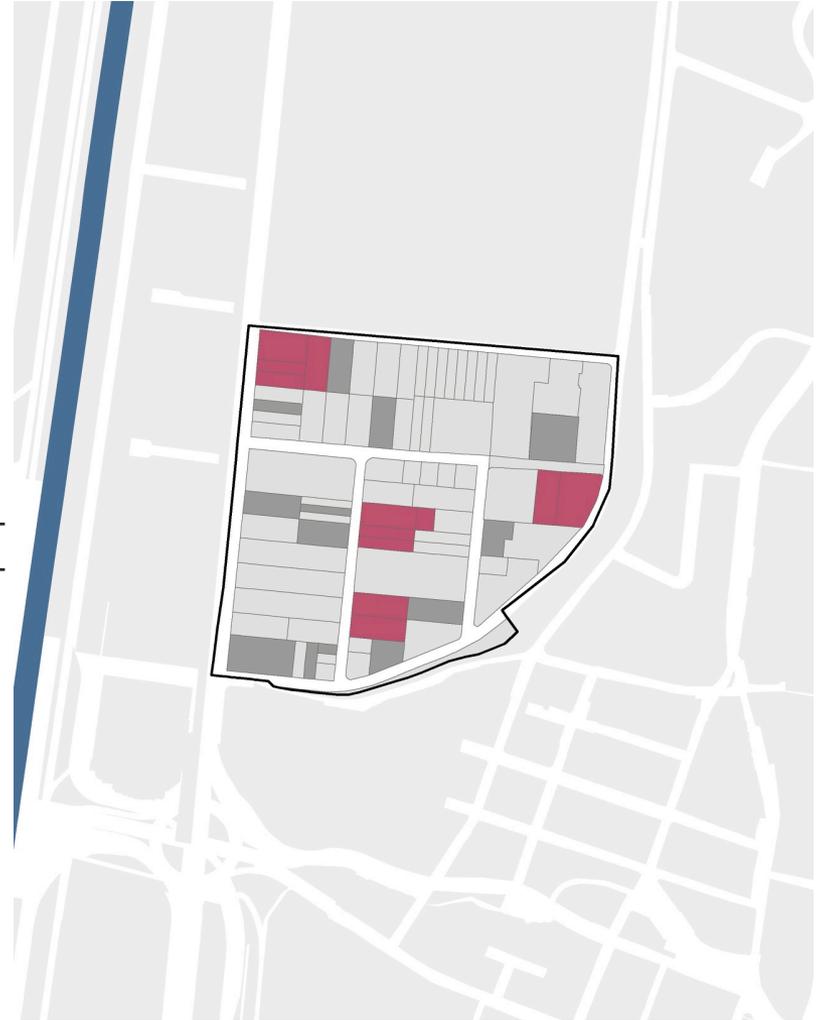
- Promedio: 11,2 predios
- Máximo: 18 predios
- Mínimo: 4 predio

- Delimitación del Plan Parcial
- Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
- Áreas de manejo especial -AMES-

Propietarios con dos o mas predios



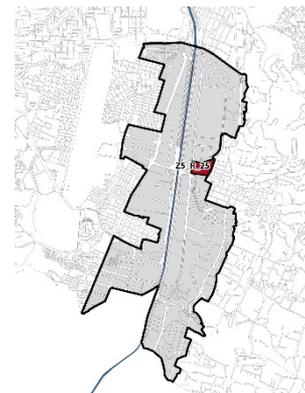
Predios colindantes de un mismo propietario





Z5_R_25
MANILA – “VEGAS CALLE 10”

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Unidades de Actuación Urbanística: 5
Áreas Receptoras: 0



Área Bruta: 65.616 m²
Área Neta: 48.438 m²
Densidad (Viv/Ha.): 250

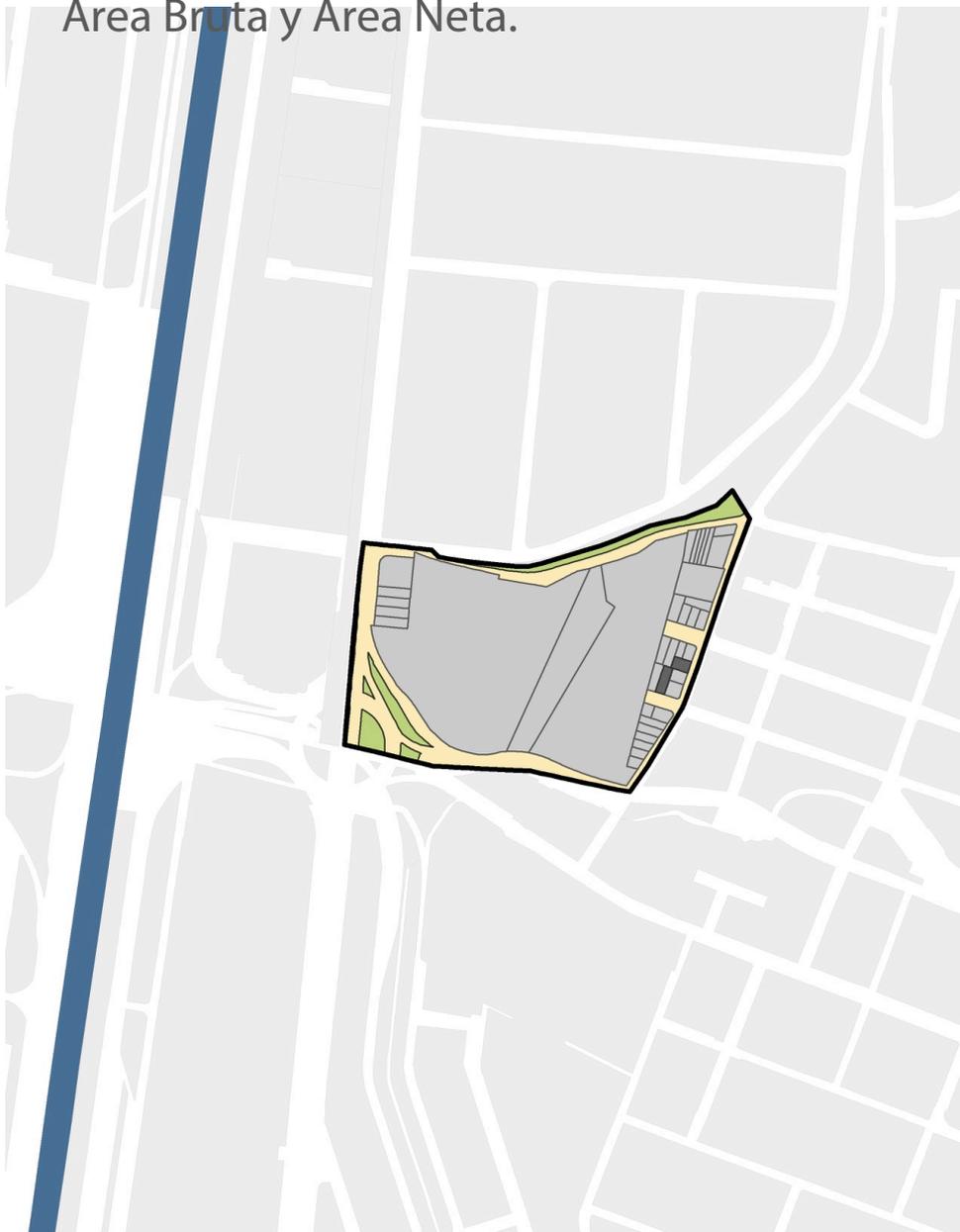
Índice de Construcción: 2,5
Índice de ocupación: 80% plataforma – 60% torre
Edificabilidad total: 98.879 m²

Cesión espacio público: 9.492 m²
Cesión vías: 7.654 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Espacio público propuesto - Macroproyecto
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Bienes de interés cultural -BIC- existentes
-  Ejes estructurantes

Conformación del área de planificación

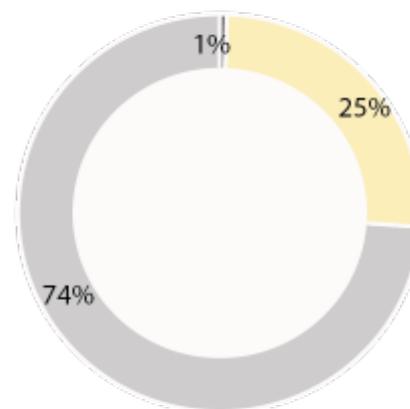
Área Bruta y Área Neta.



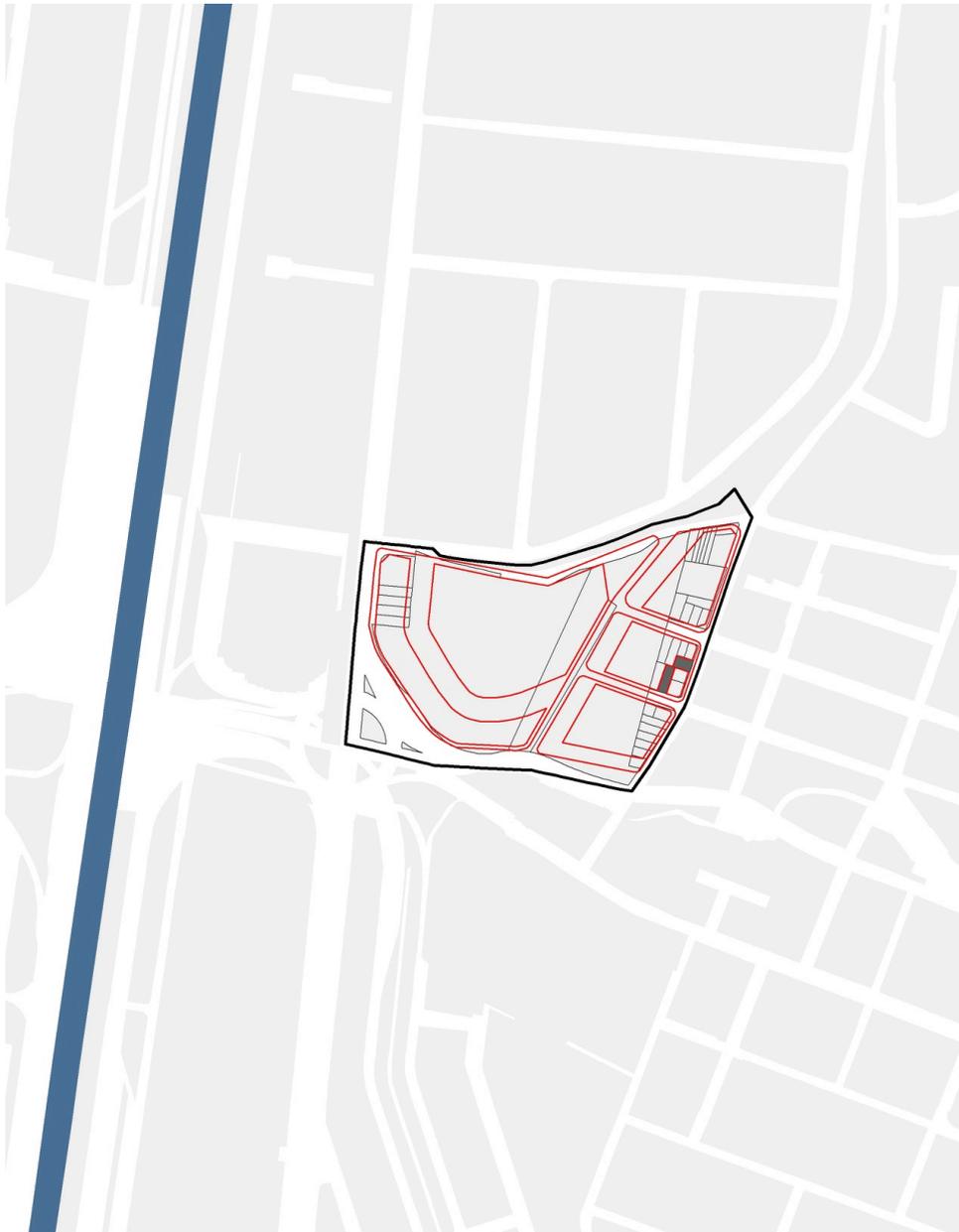
Área Bruta: 65.616 m²

- Área de AME: 396 m²
- Espacio público existente: 0,00 m²
- Área de vías: 16.781 m²
- **Total: 17.178 m²**

Área Neta: 48.438 m²



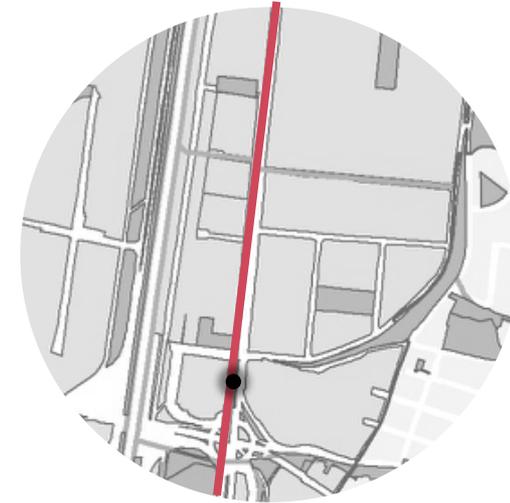
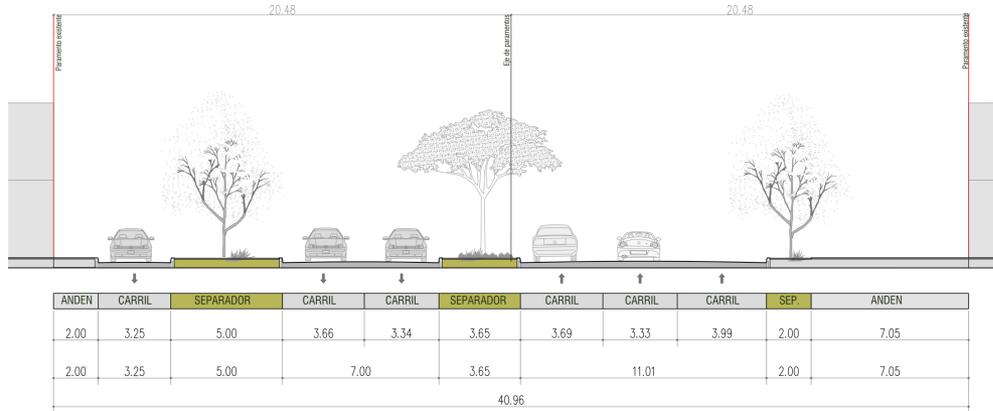
-  Delimitación polígono de tratamiento
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Áreas verdes del sistema hidrográfico
-  Áreas verdes asociadas a vías
-  Vías
-  Subsistema de equipamientos
-  Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
-  Área neta - Planes parciales



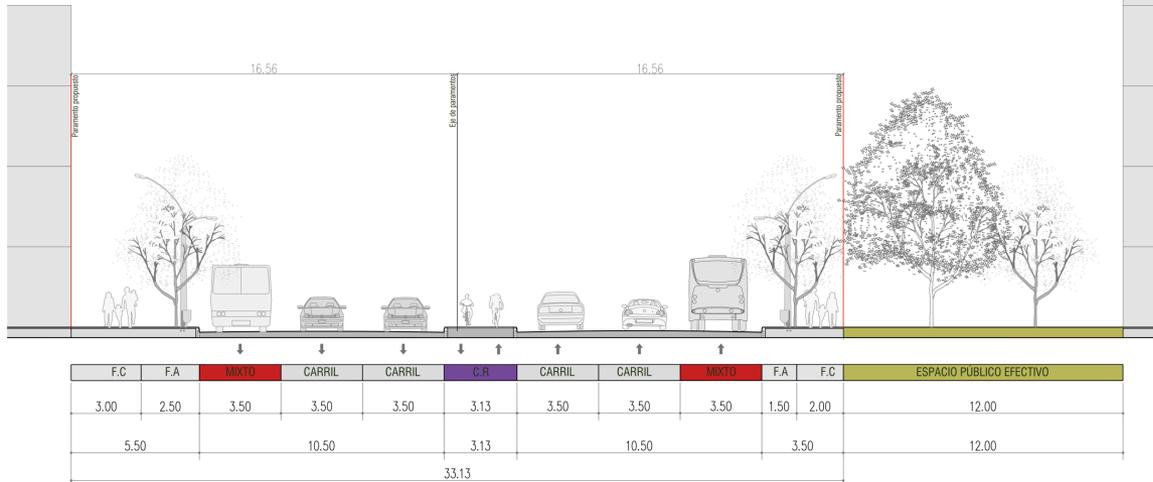
Vías Intervenidoas:
-Avenida Las Vegas

- Delimitación del Plan Parcial
- Áreas de manejo especial - AMES
- Proyectos viales

Secciones viales y propuestas



Sección Av. Las Vegas Actual



- **CicloRuta:** 2.8m a nivel de separador +0.16 de segregación
- **TPM:** 3,5m cada carril

Sección Av. Las Vegas Propuesta



ELIMINAR SIN APROBAR

Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios



-  Alta Intensidad
-  Baja Intensidad
-  Media Intensidad

Sistema estructurante de espacio público (cargas urbanísticas)



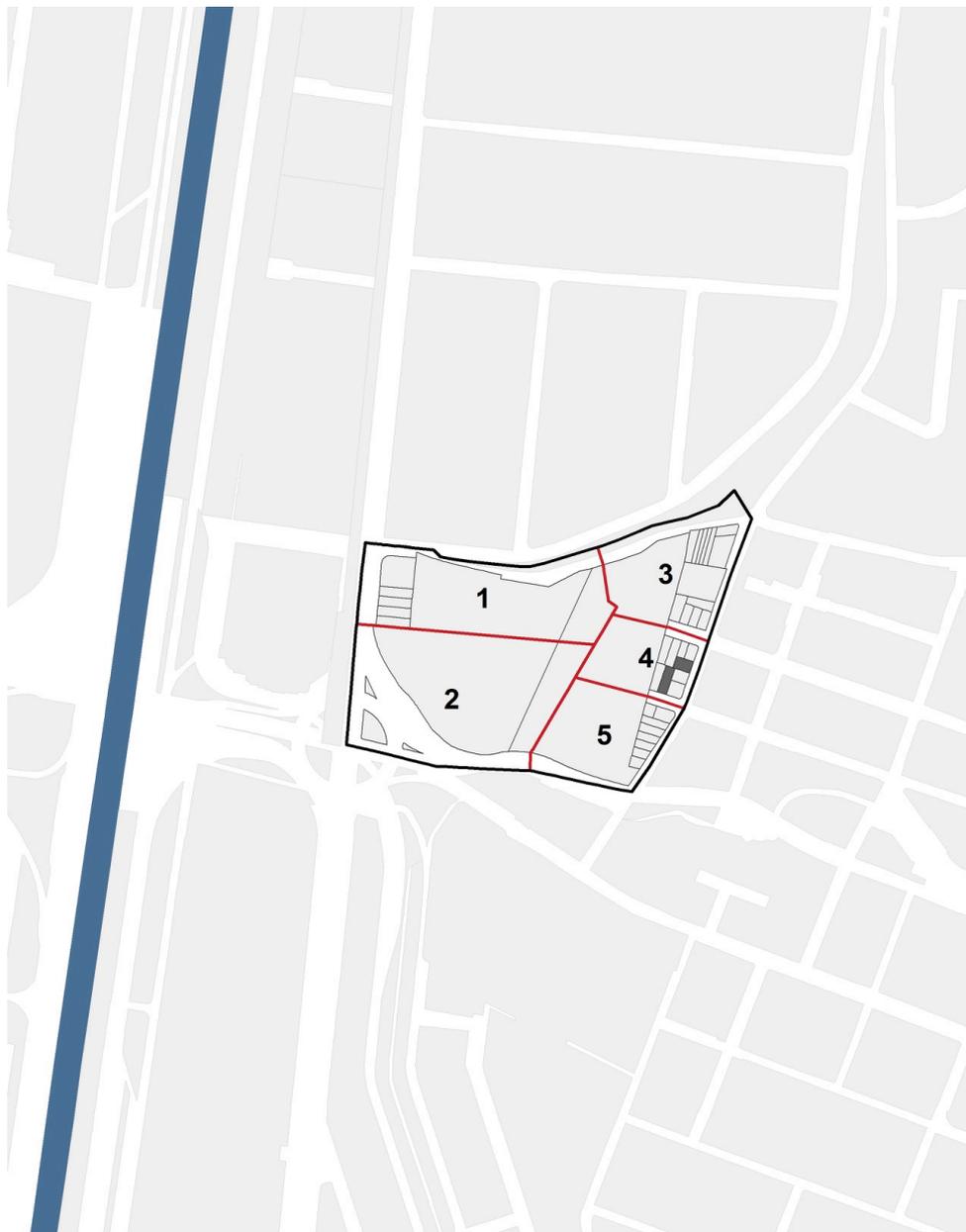
POLIGONO Z5 R 25 VEGAS CALLE 10				
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
1	1,351.35	0.00	892.61	1,242.79
2	3,706.18	0.00	1,494.20	316.05
3	1,931.30	58.01	2,029.98	800.58
4	768.71	0.00	1,237.68	336.12
5	1,735.13	0.00	1,999.90	107.70
TOTAL	9,492.68	58.01	7654.37	2,803.25

Localización y clasificación de AMES



- AMES - Equipamientos existentes
- AMES - Aprovechamiento agotado
- AMES - Con aprovechamiento

Delimitación unidades de actuación urbanísticas (UAU)



05 Unidades de actuación urbanística
00 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:

- Promedio: 13,123 m²
- Máxima: 22,640 m²
- Mínima: 6,357 m²

Área Neta:

- Promedio: 9,687 m²
- Máxima: 15,327 m²
- Mínima: 5,084 m²

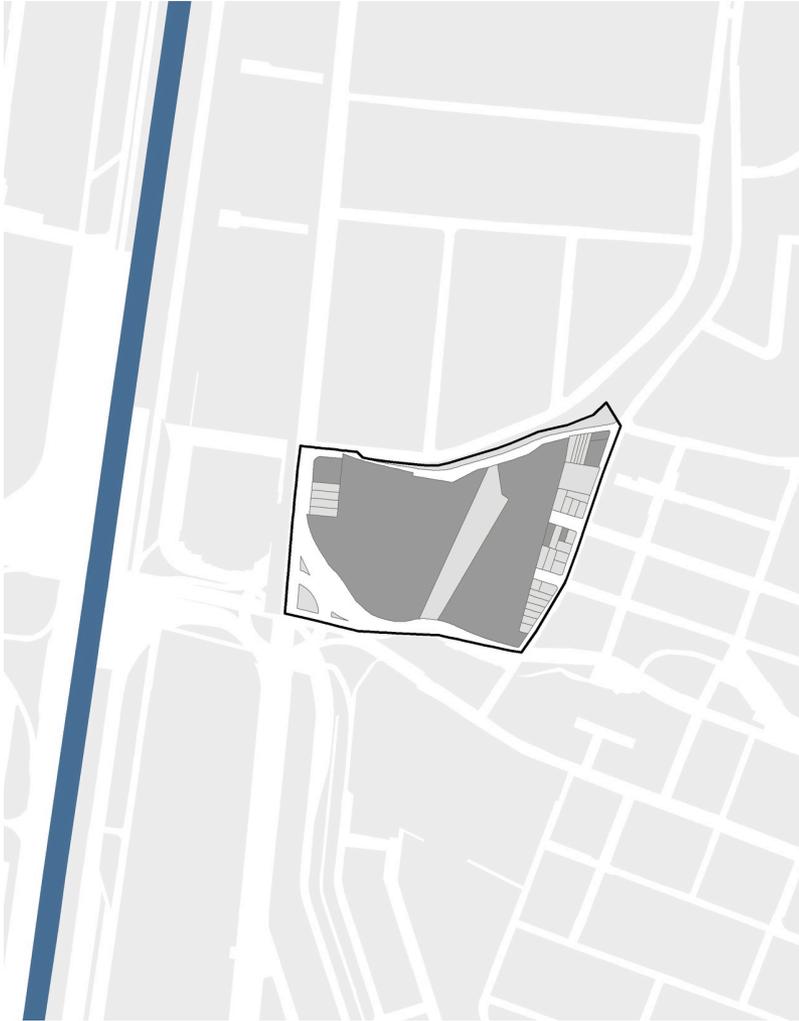
Número de predios:

- Promedio: 9 predios
- Máximo: 14 predios
- Mínimo: 5 predio

- Delimitación del Plan Parcial
- Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
- Áreas de manejo especial -AMES-

Análisis de concentración de la propiedad

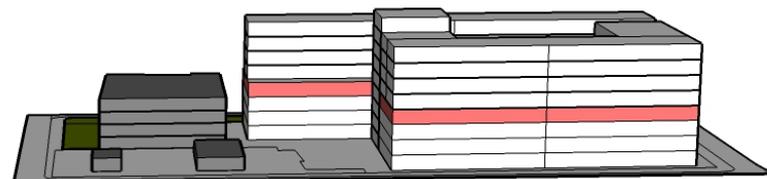
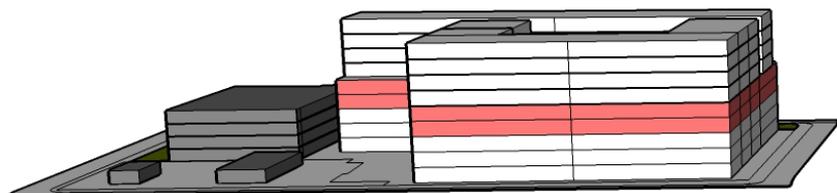
Propietarios con dos o mas predios



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

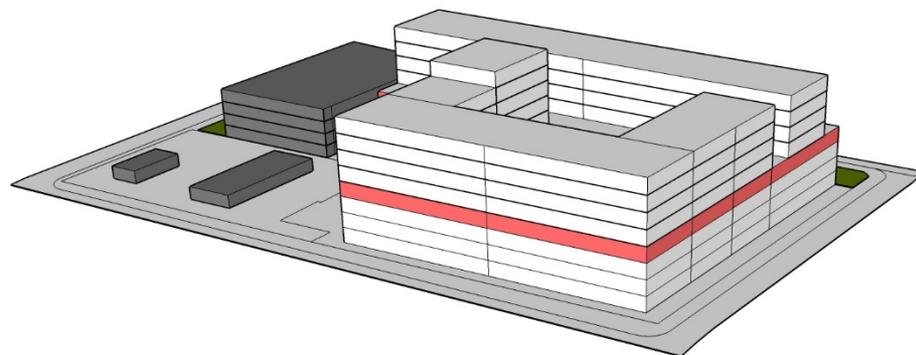
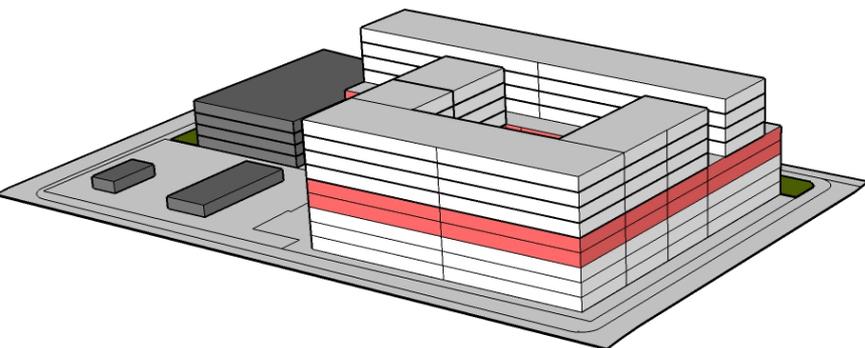
Definición de norma volumétrica- AME en esquina

Esta norma es general para los tres Macroproyectos



- Los parqueaderos en primer piso no podrán tener frente sobre la calle.
- Acceso vehicular a parqueaderos no puede ser por vías principales, siempre por vías secundarias, en caso de que este siempre rodeado por vías principales debe ser por la vía de menor jerarquía.

- Debajo de las obligaciones urbanísticas, podrán construirse parqueaderos siempre y cuando sean públicos y estén bajo la figura de comodato.
- Para el polígono de centro cívico: los edificios públicos solo podrán tener parqueaderos públicos.

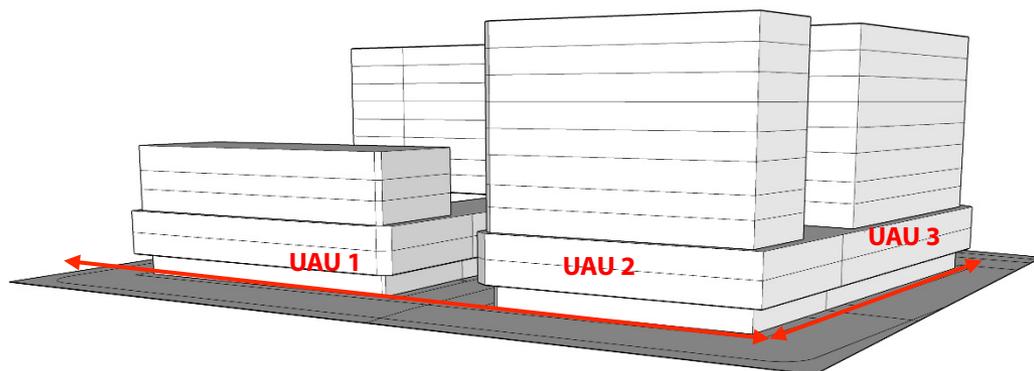


- No contará para índice de construcción dos niveles de parqueaderos, bien sea en los pisos 1 y 2 o 3 y 4. En ningún caso podrá superarse dos niveles de parqueadero y siempre que no supere los tope máximos de número de parqueaderos establecidos por el POT.

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

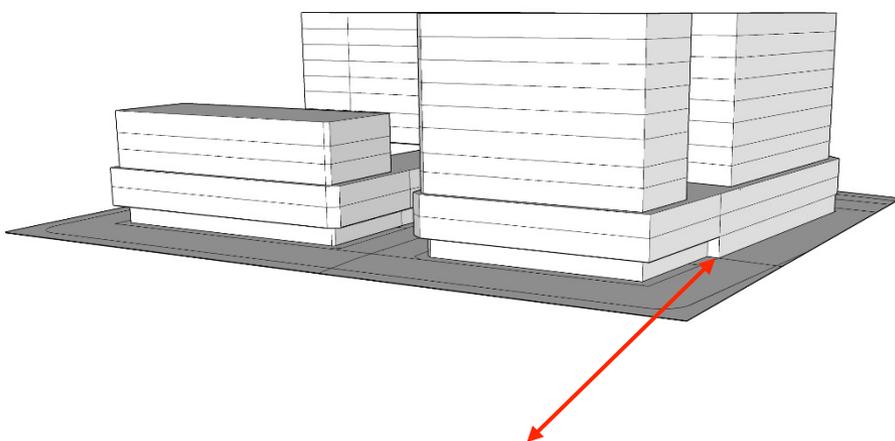
Definición de norma volumétrica- Configuración de zócalo urbano

Esta norma es general para los tres Macroproyectos

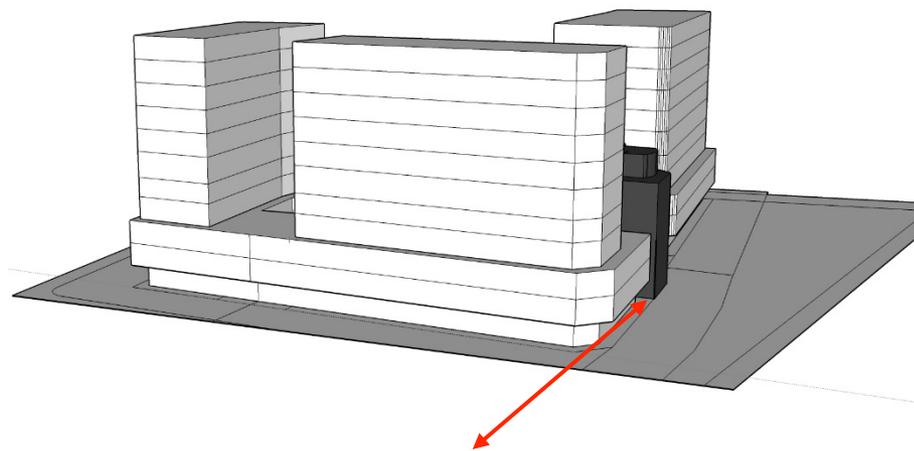


Sobre los ejes principales de espacio público asociados a transversalidades y longitudinales se deberá garantizar la continuidad del paramento de la plataforma como mínimo con el 80%

Zócalo continuo



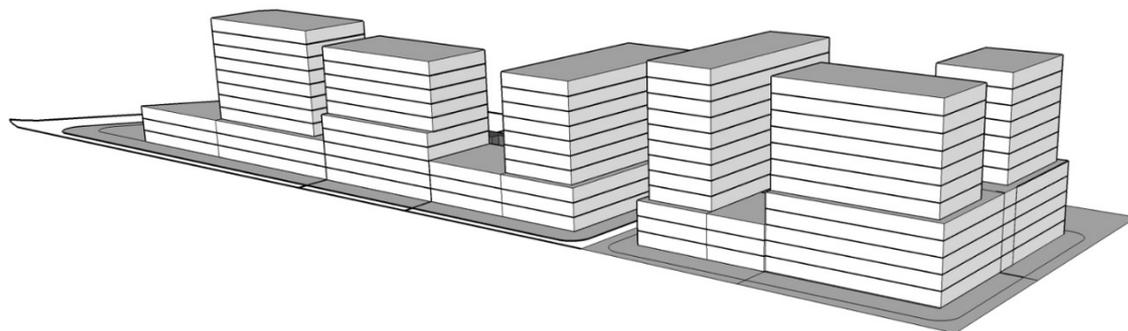
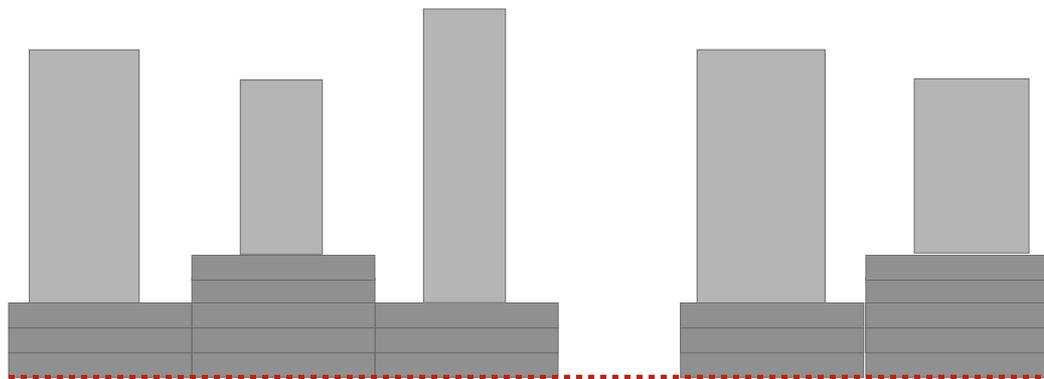
Discontinuidad del 1 piso de la plataforma por que las dos unidades de actuación no se hagan con el mismo zócalo



Discontinuidad del 1 piso de la plataforma por que la unidad de actuación no es continua con el AME existente en el mismo zócalo urbano

Definición de norma volumétrica – Configuración de zócalo urbano

Esta norma es general para los tres Macroproyectos

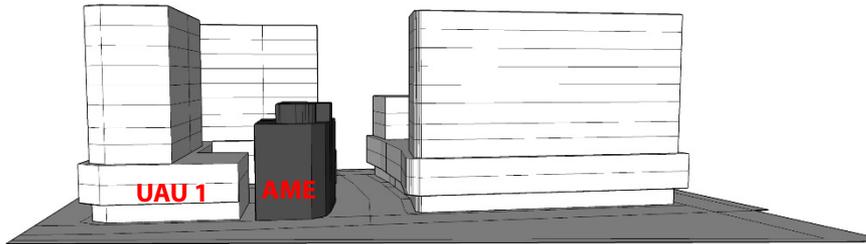


- Cuando sobre vías principales la plataforma ocupe hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), tendrá una altura de cinco (5) pisos o 20 metros.
- En caso de que la plataforma ocupe entre el 61% y el 80% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística, tendrá una altura de tres (3) pisos o 12 metros. En ningún caso la ocupación de la plataforma podrá ser inferior al 40% del área neta de la UAU.

Definición de norma volumétrica- AME en esquina

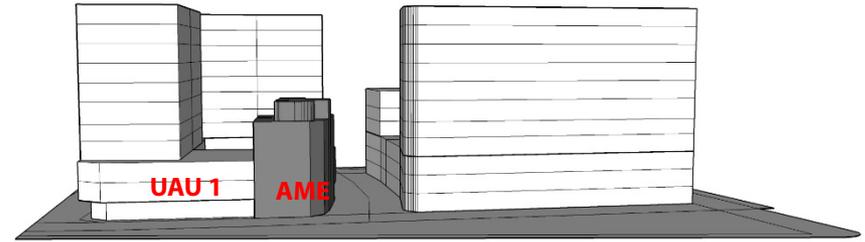
Esta norma es general para los tres Macroproyectos

Fachada opción 1: Ame en esquina con posibilidad de crecimiento

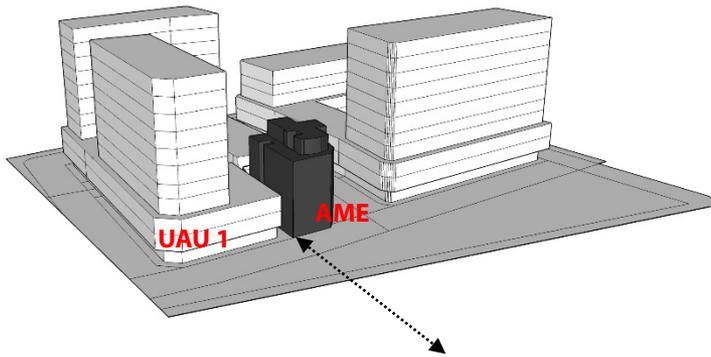


Retiro de 6m entre plataforma y AME

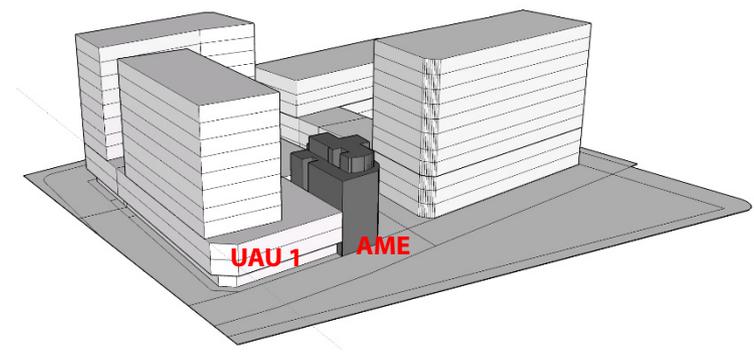
Fachada opción 2: Ame en esquina sin posibilidad de crecimiento



Independiente que el AME tenga o no posibilidad de desarrollo en esquina, la plataforma se adosa al AME



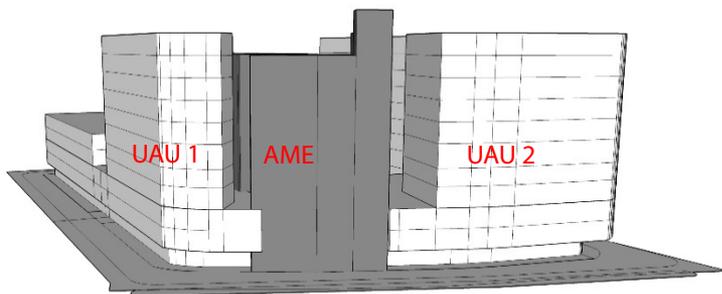
Limite de la unidad de actuación entre la plataforma y el AME



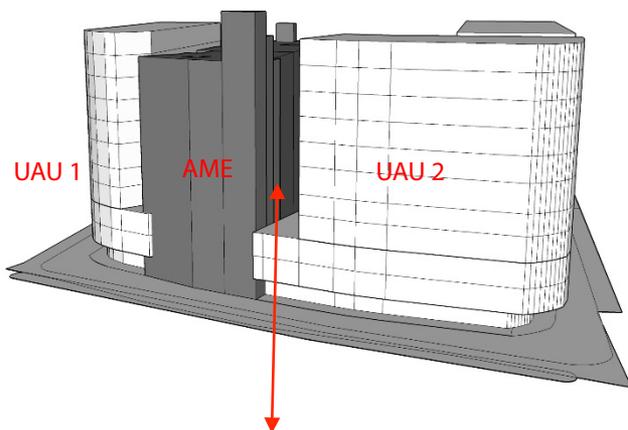
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Definición de norma volumétrica- AME torre sin posibilidad de desarrollo

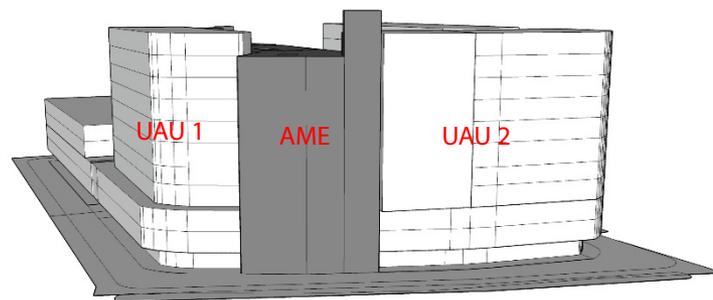
Esta norma es general para los tres Macroproyectos



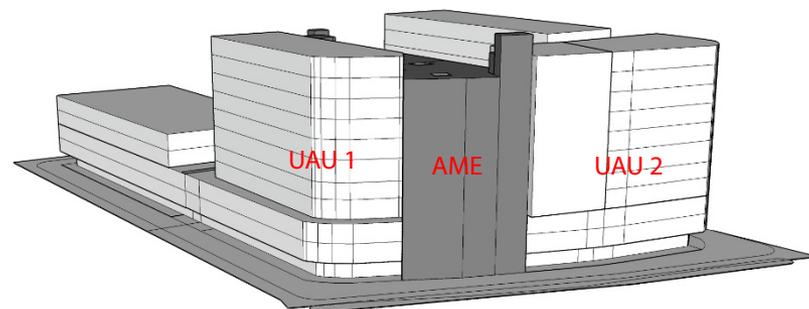
La plataforma se adosa a la torre del ame, y la torre de la plataforma se Retira 6m del AME



En este cumple con el retiro de 6 metros entre unidades de actuación y AME



La plataforma se adosa al AME así como la edificación de la unidad de actuación, en este no cumple el retiro de 6 entre unidades de actuación.



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR