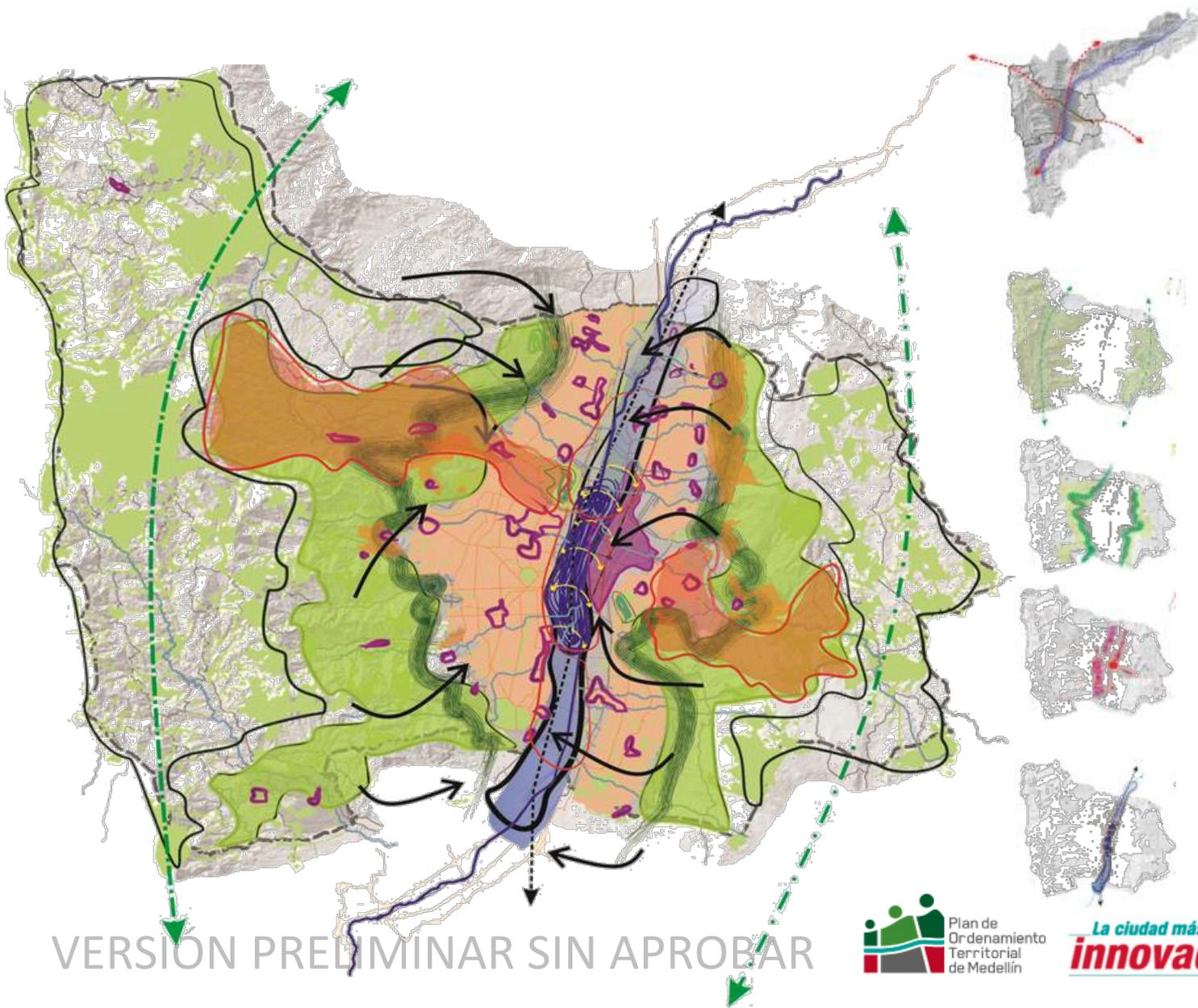




MACROPROYECTO RÍOSUR

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

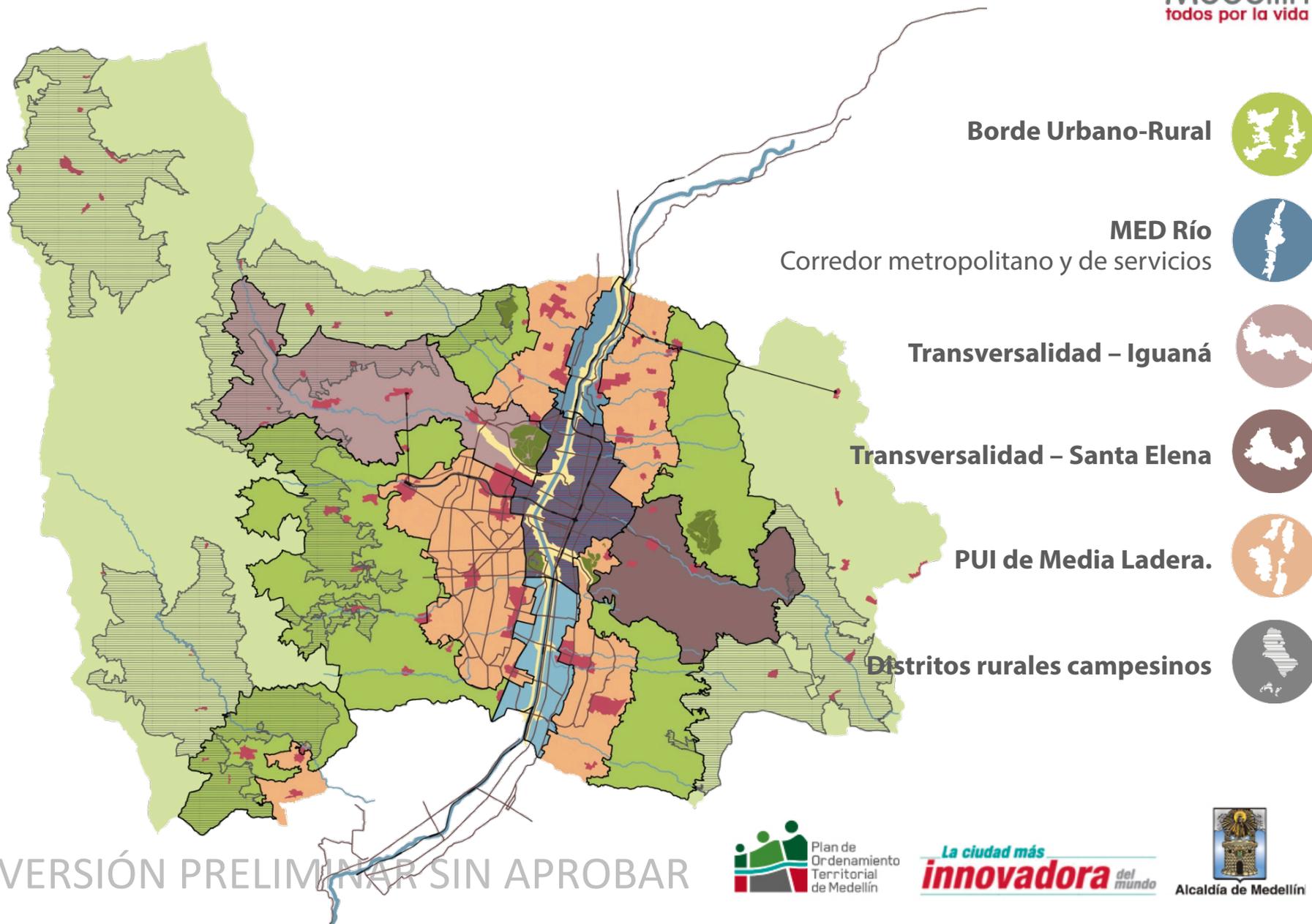
Un borde rural diverso que articula

Zonas de media ladera heterogéneas

Un corredor del Río Aburrá

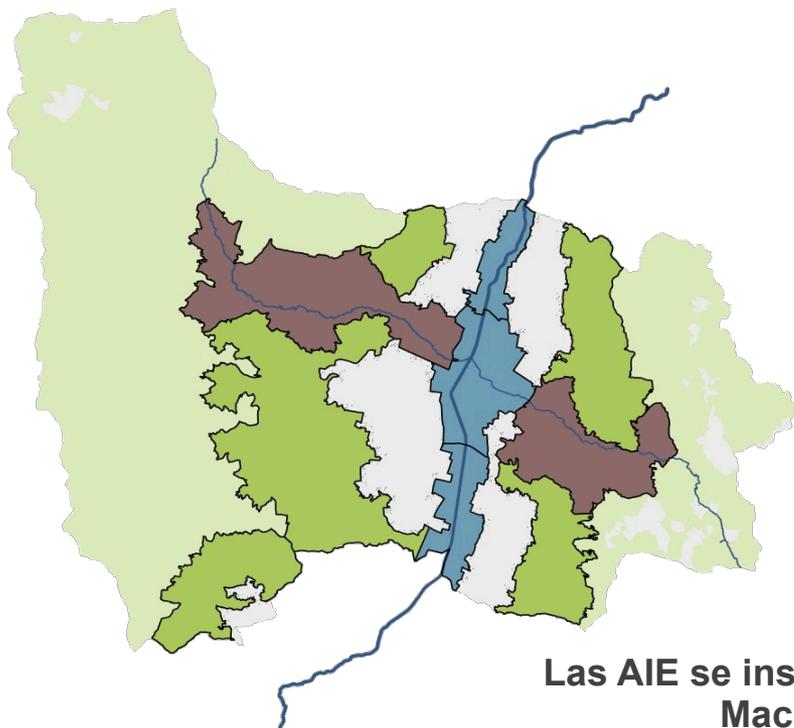
VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR

Áreas de intervención en el modelo de ciudad

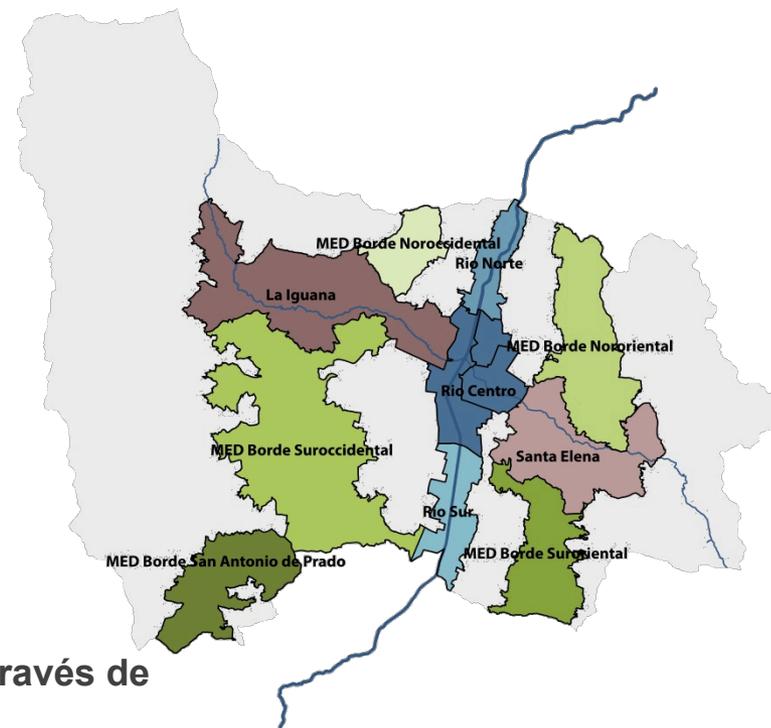


VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

3 ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICAS [AIE]



10 MACROPROYECTOS



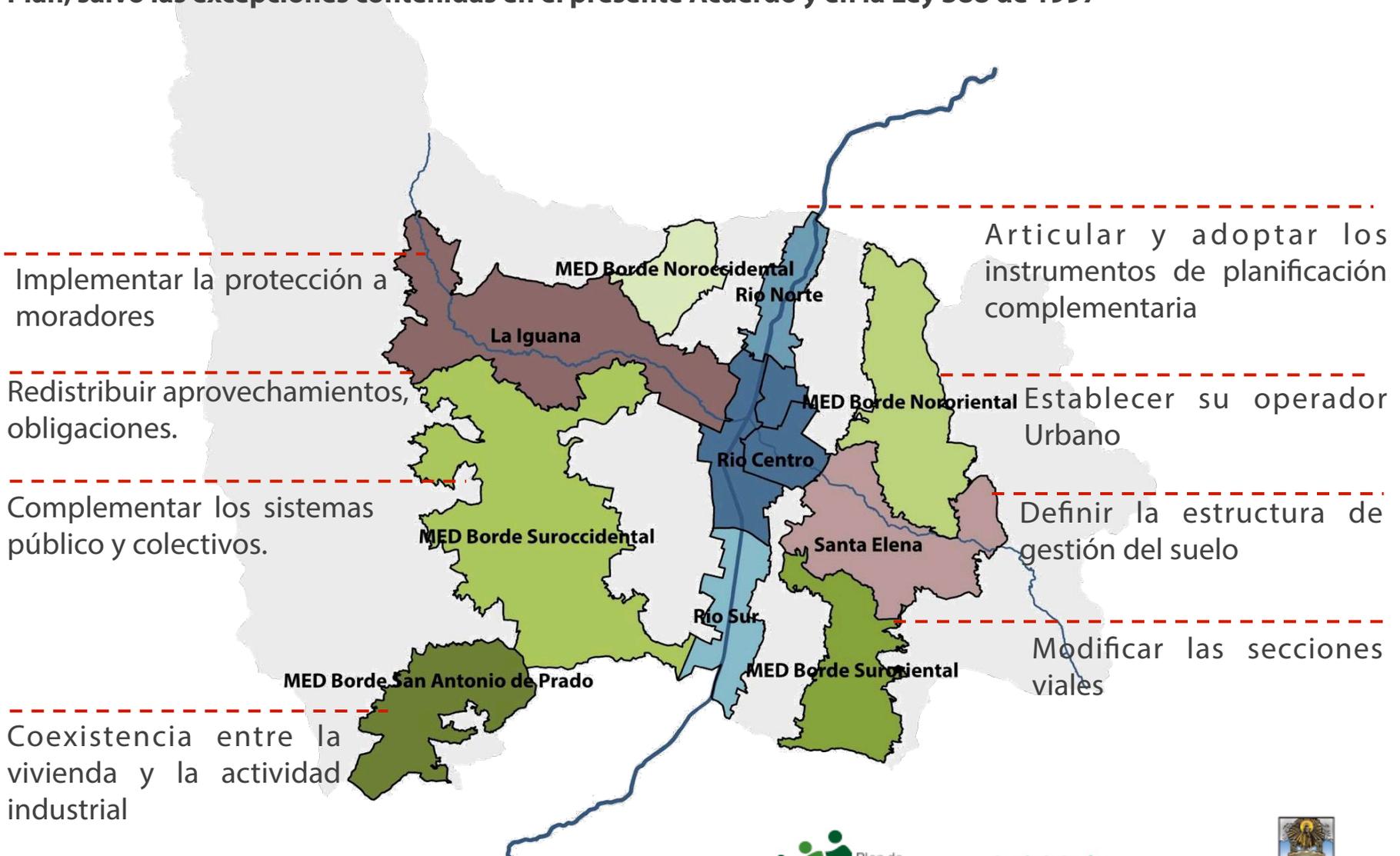
Las AIE se instrumentan a través de
Macroproyectos
AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)

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



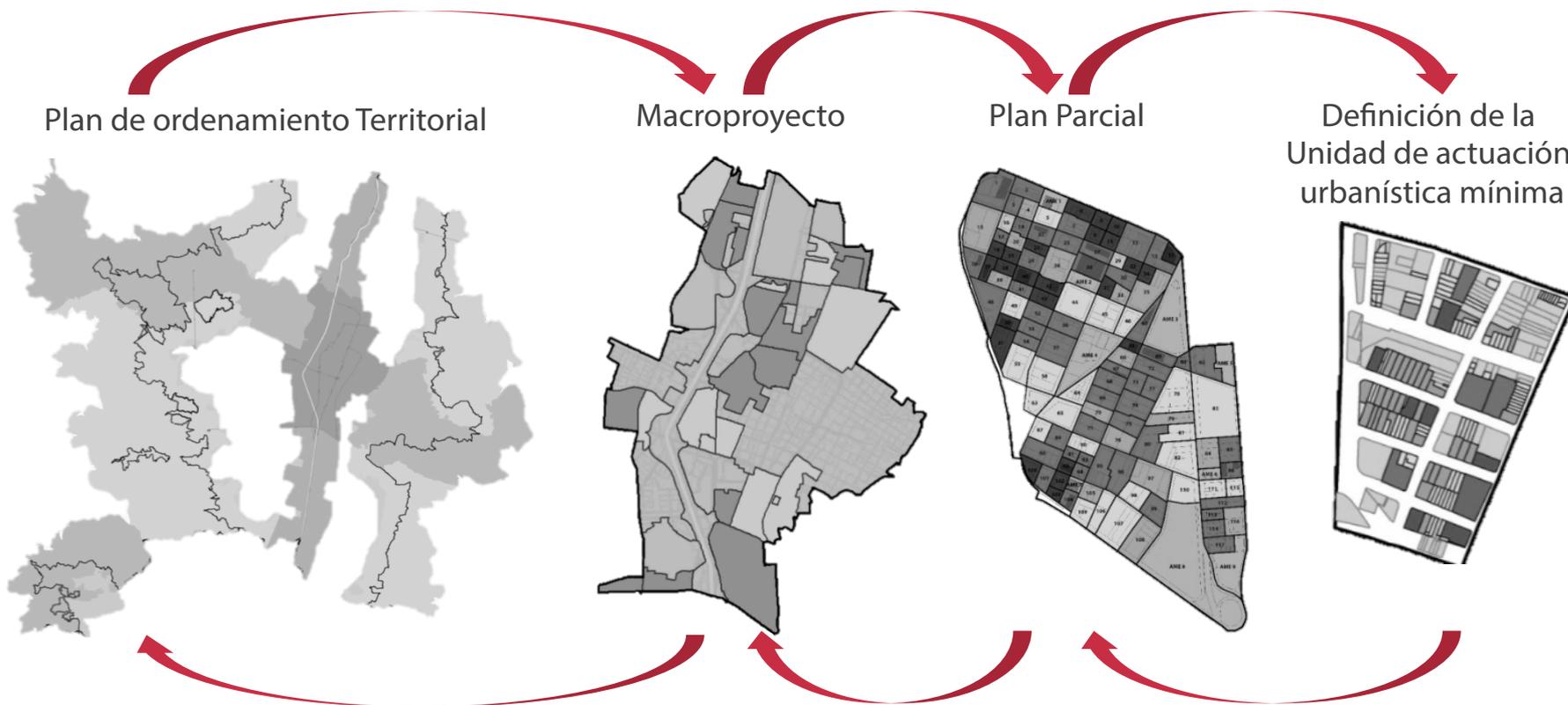
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



La ciudad más innovadora del mundo



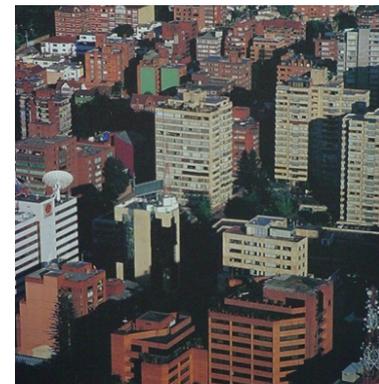
La planificación a diferentes escalas de detalle que se complementan



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Beneficios

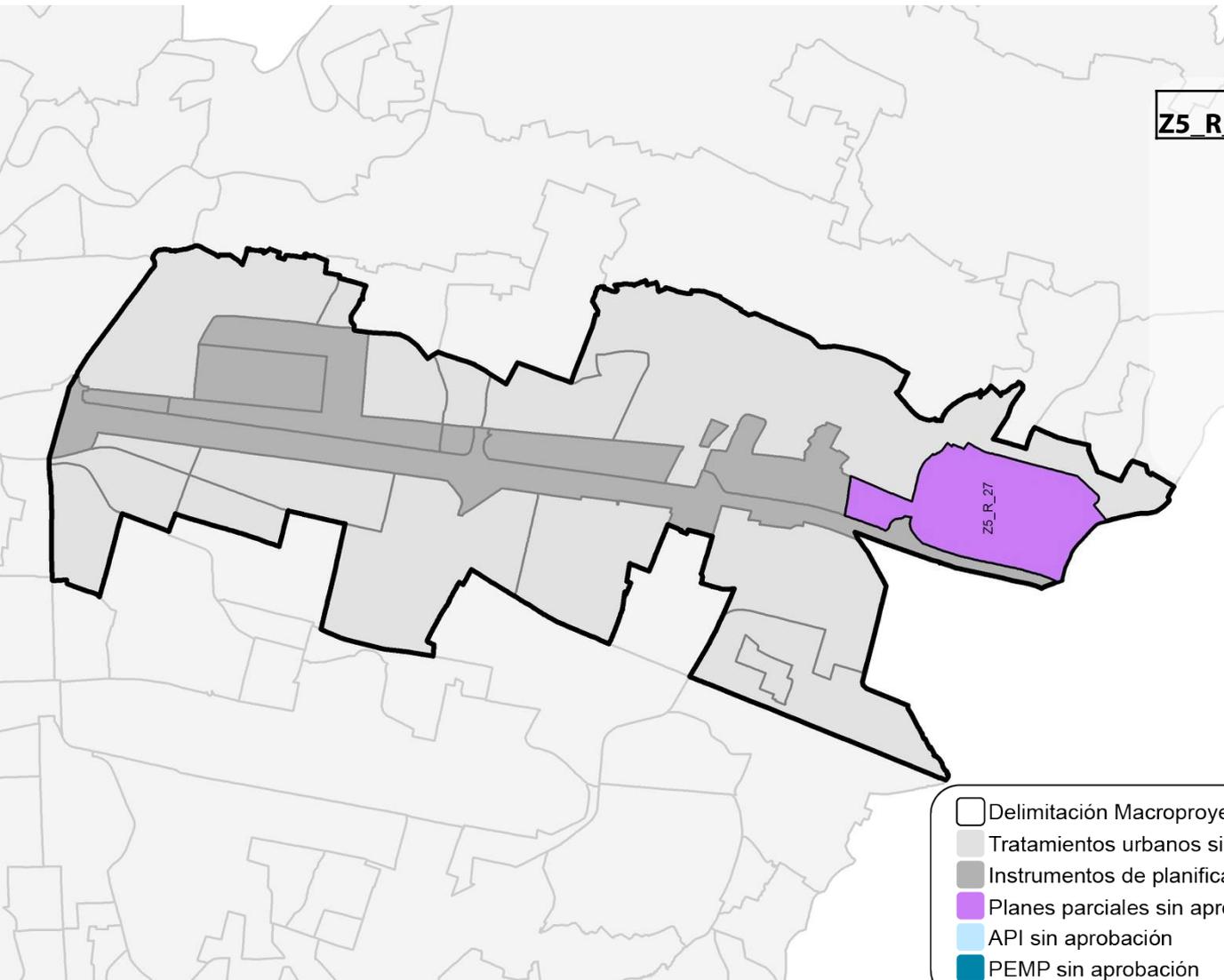


Cargas



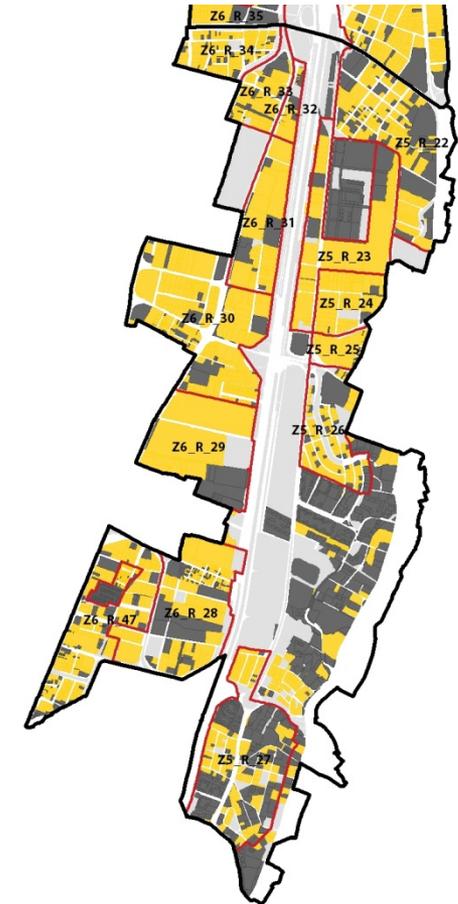
Planes parciales a adoptarse con el Macroproyecto

Z5 R 27 Santa María de los Ángeles

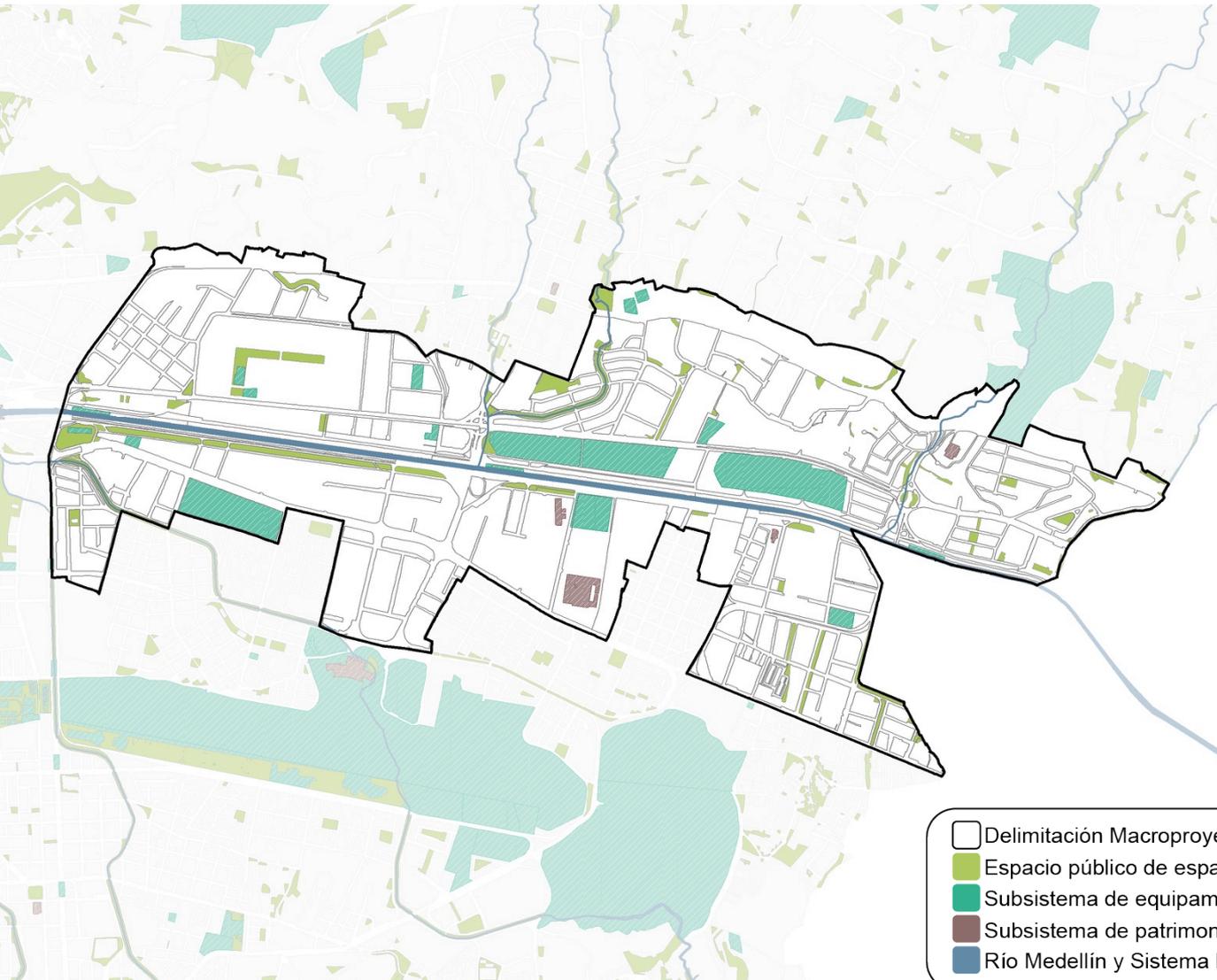


-  Delimitación Macroproyecto
-  Tratamientos urbanos sin instrumentos de planificación
-  Instrumentos de planificación aprobados
-  Planes parciales sin aprobación
-  API sin aprobación
-  PEMP sin aprobación

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

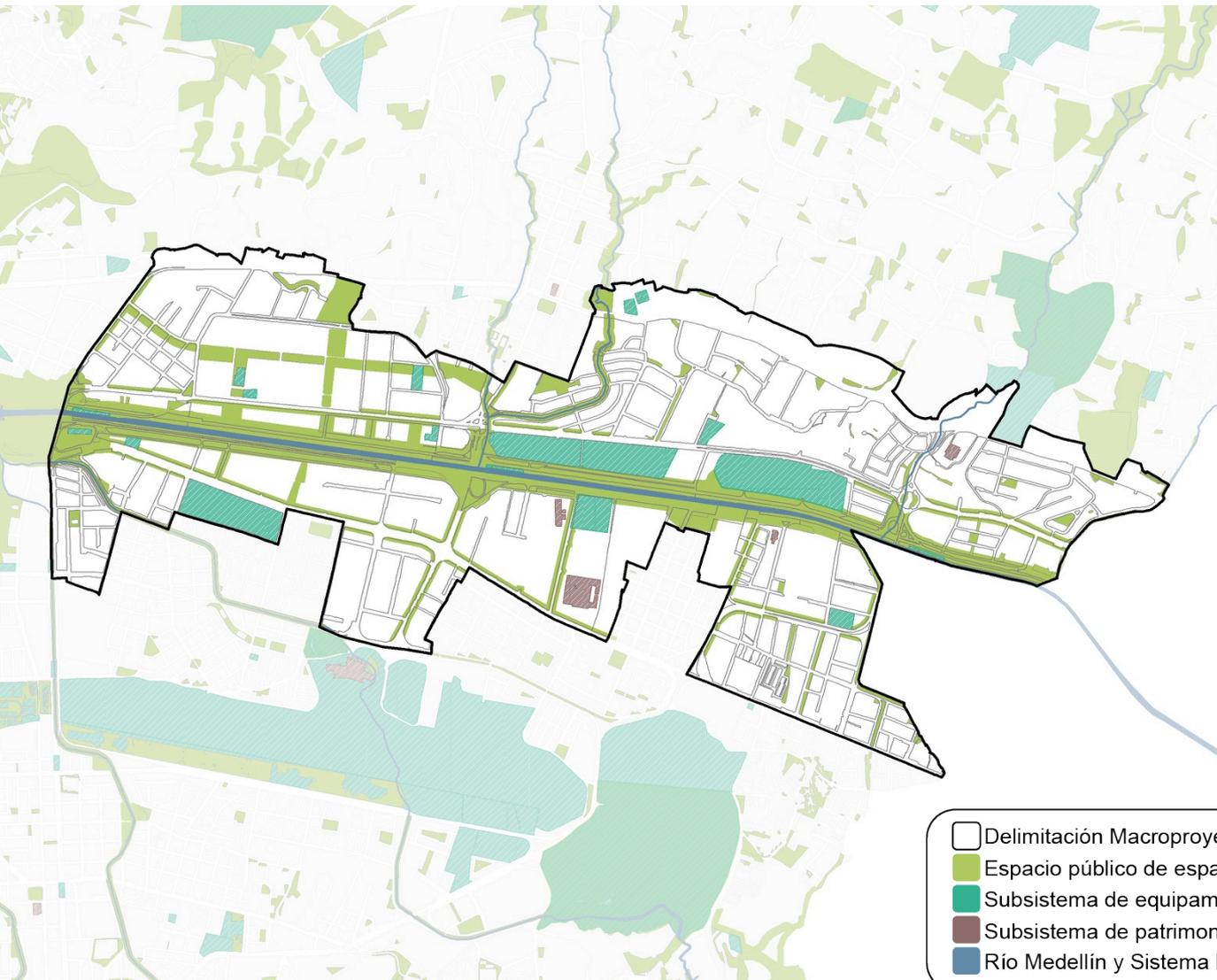


Espacio Público - Existente + Equipamientos + Patrimonio



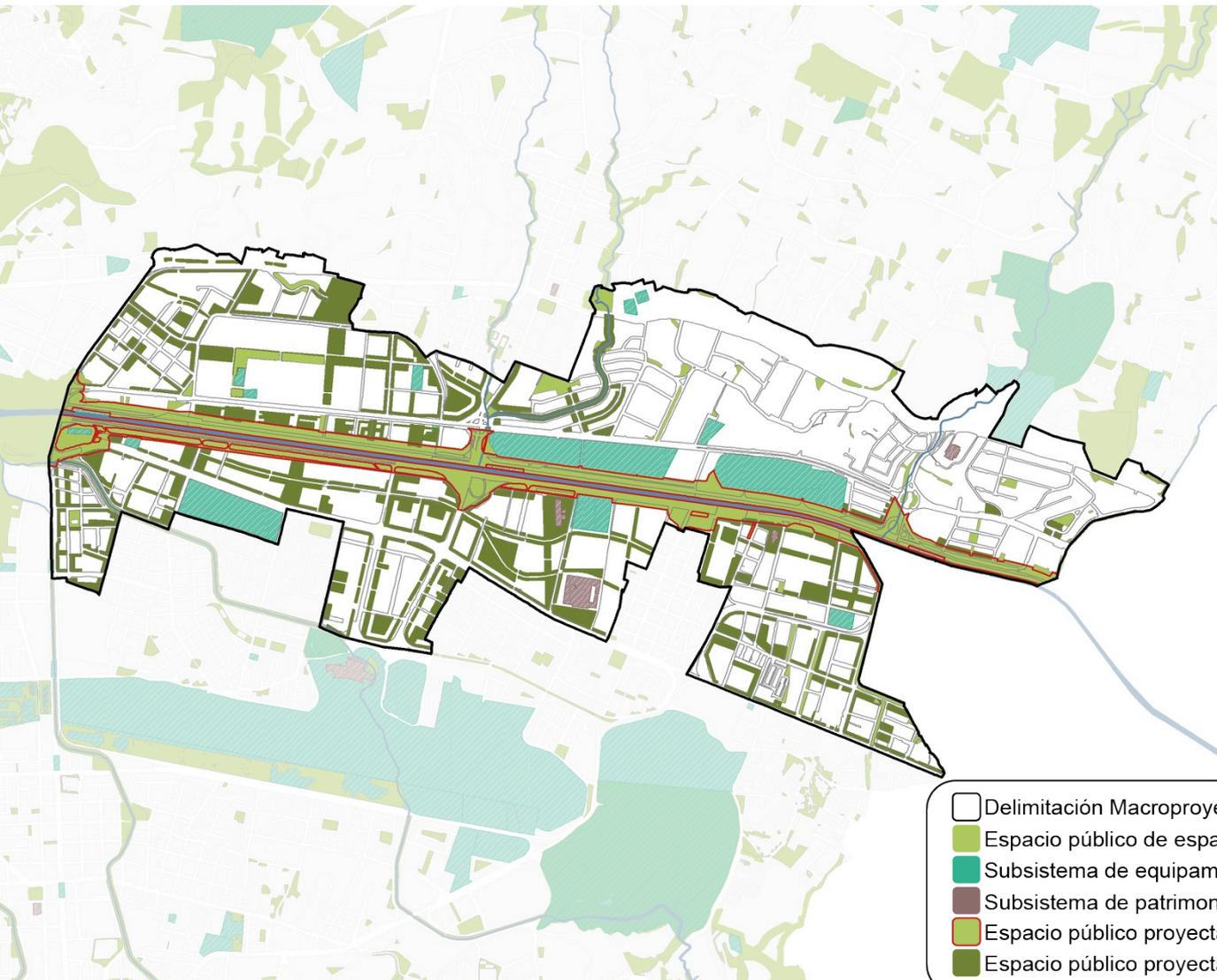
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Espacio Público - POT + Parques del Río Medellín



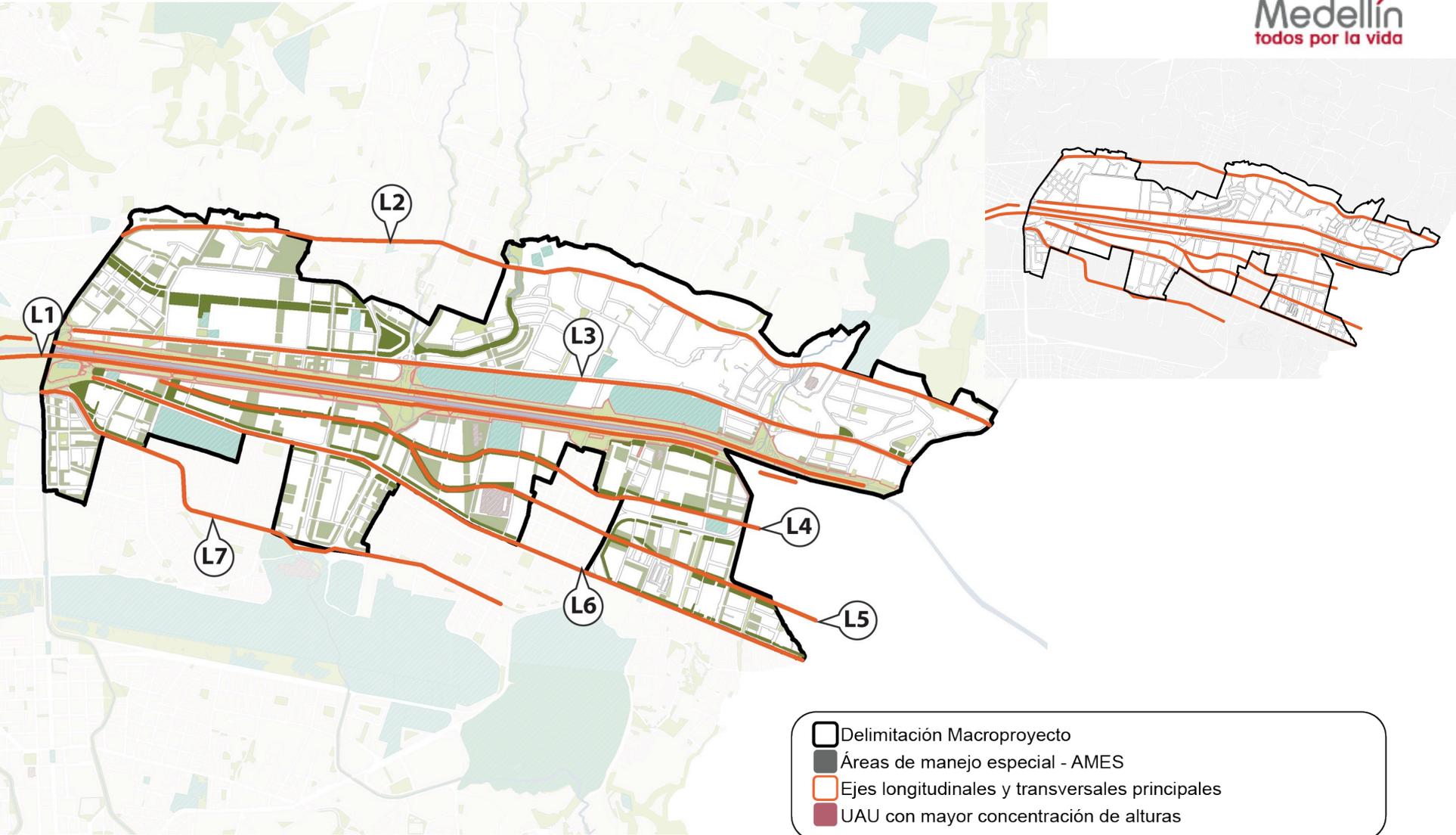
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Sistema espacio público – Projectado por el Macroproyecto



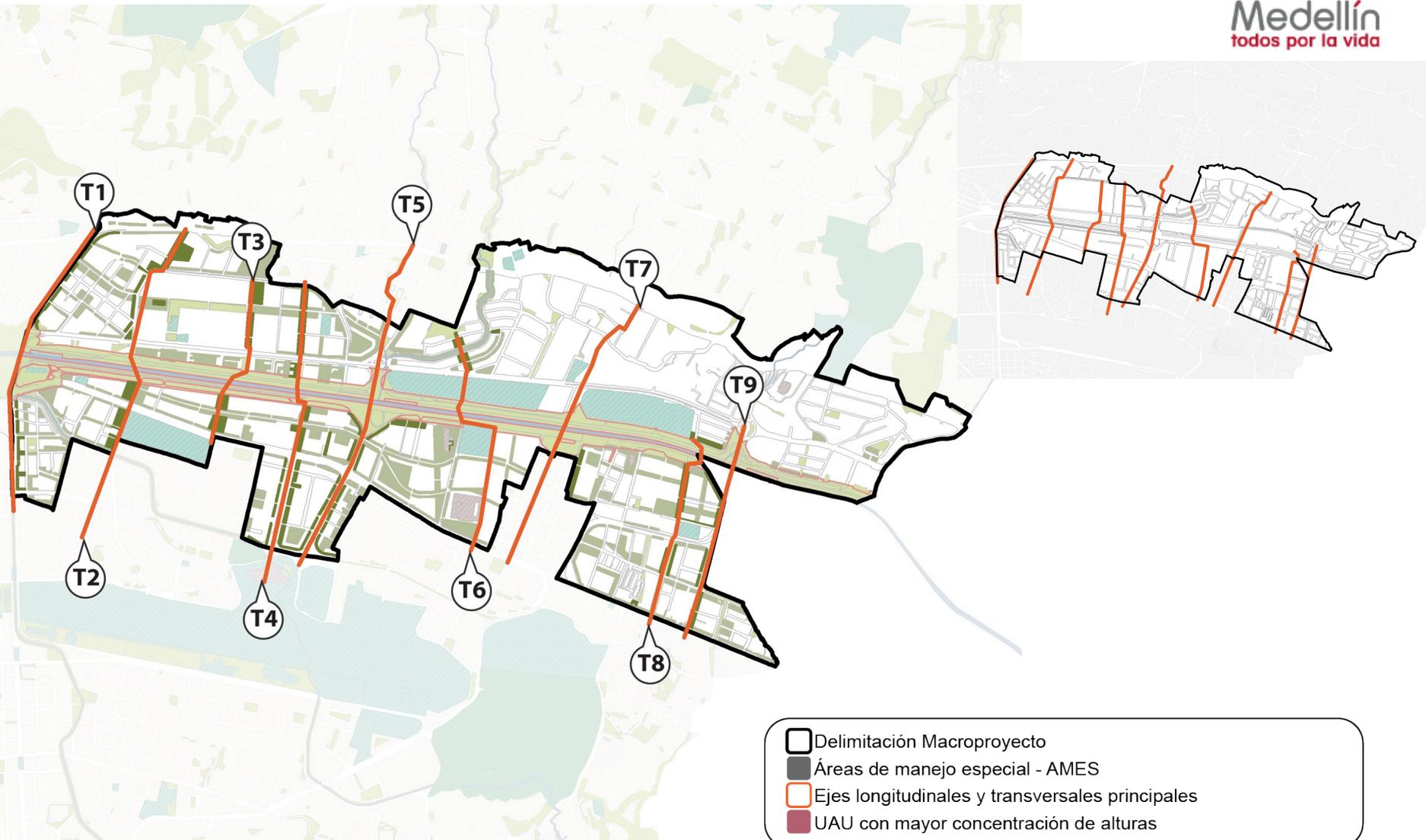
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

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.



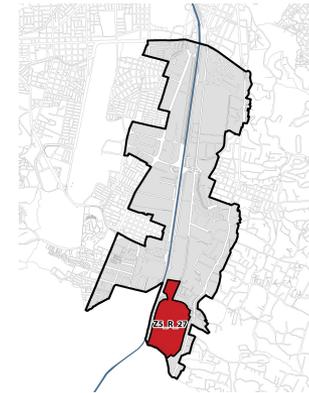
- Delimitación Macroproyecto
- Delimitación planes parciales en formulación
- Predios en planes parciales
- Áreas de manejo especial en planes parciales - AMES

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Z5_R_27
SANTA MARÍA DE LOS ÁNGELES

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Unidades de Actuación Urbanística: 37
Áreas Receptoras: 2
Zonas de AMES: 6

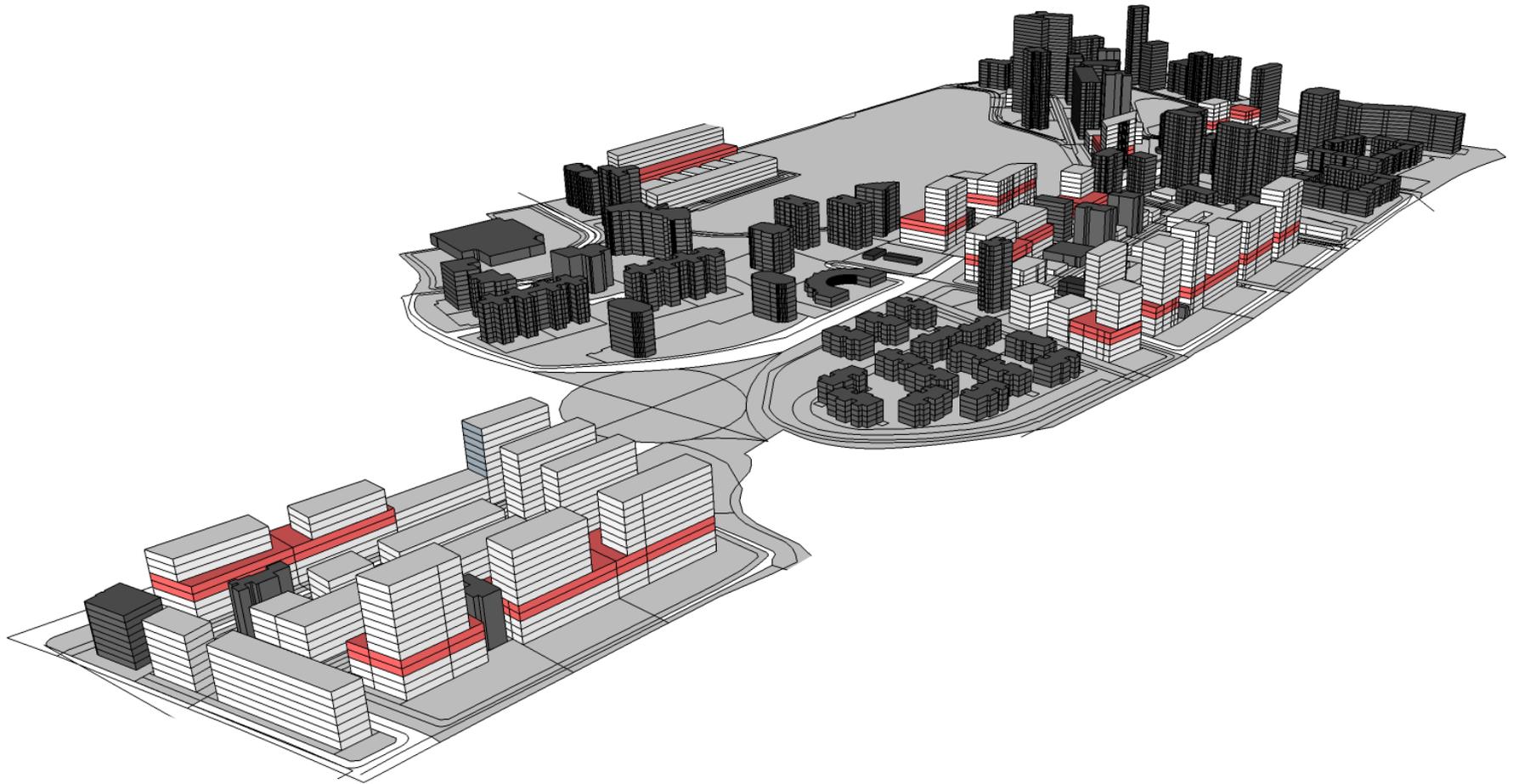


Área Bruta: 379.464 m²
Área Neta: 96.821 m²
Densidad (Viv/Ha.): 250

Índice de Construcción: 2,5
Índice de ocupación: 80% plataforma – 60% torre
Edificabilidad total: 197.646 m²

Cesión espacio público: 19.092 m²
Cesión vías: 8.366 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



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Conformación del área de planificación

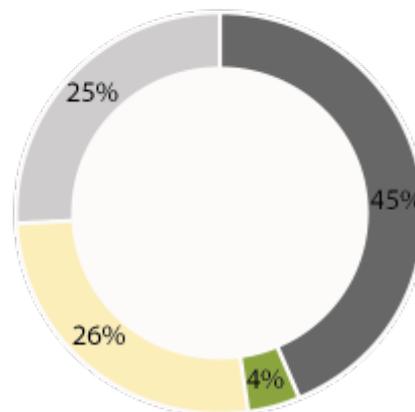
Área Bruta y Área Neta.



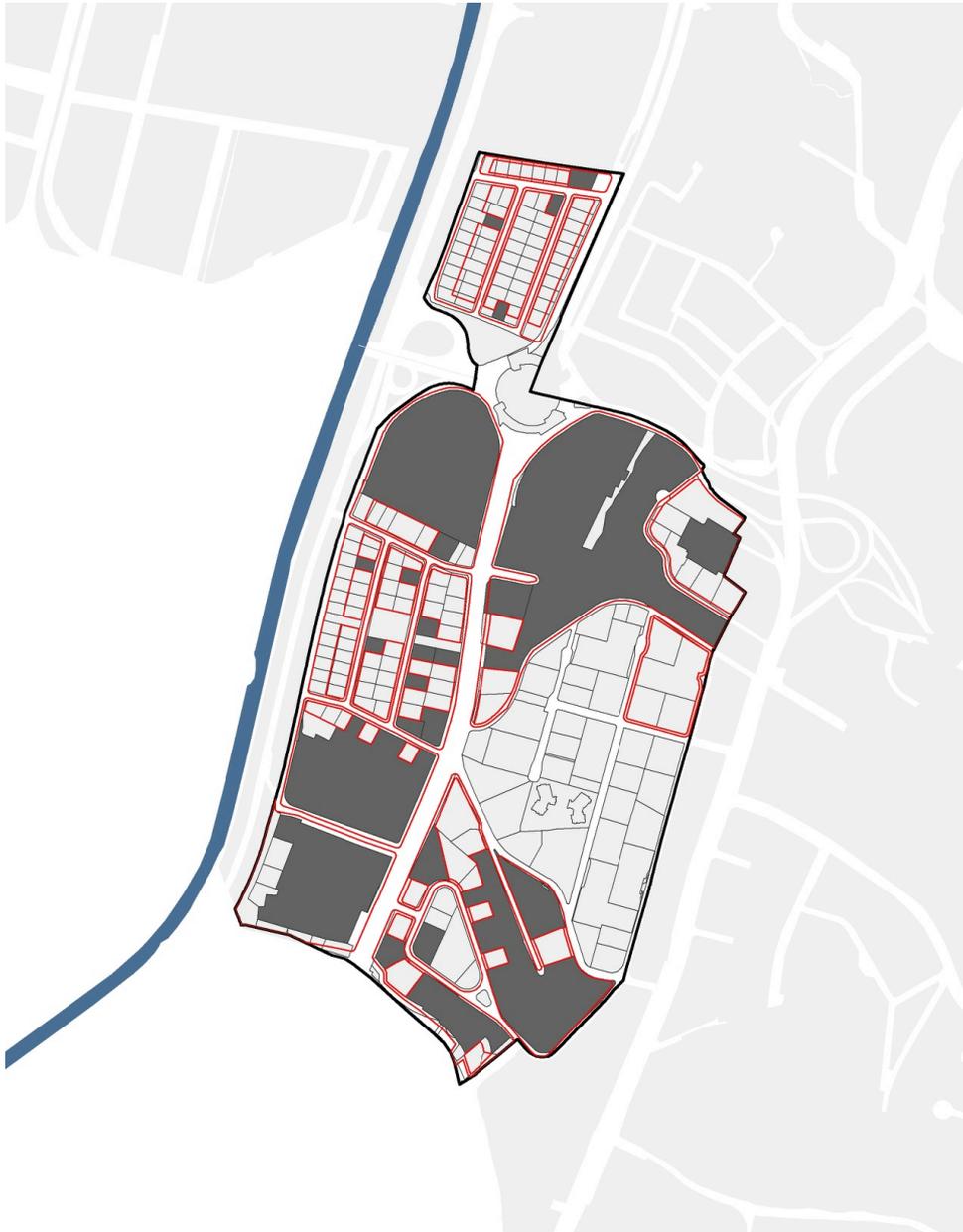
Área Bruta: 379.464 m²

- Área de AME: 165.425 m²
- Espacio público existente: 16.045 m²
- Área de vías: 100.036 m²
- **Total: 281.508 m²**

Área Neta: 96.821 m²



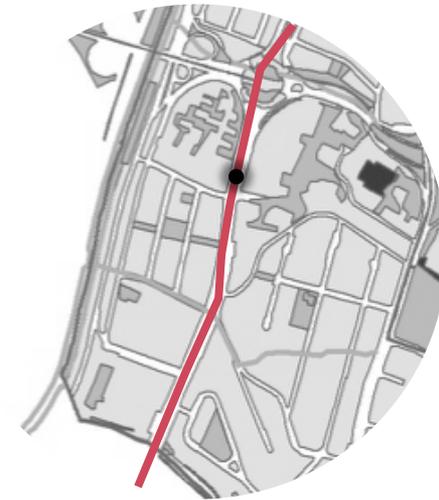
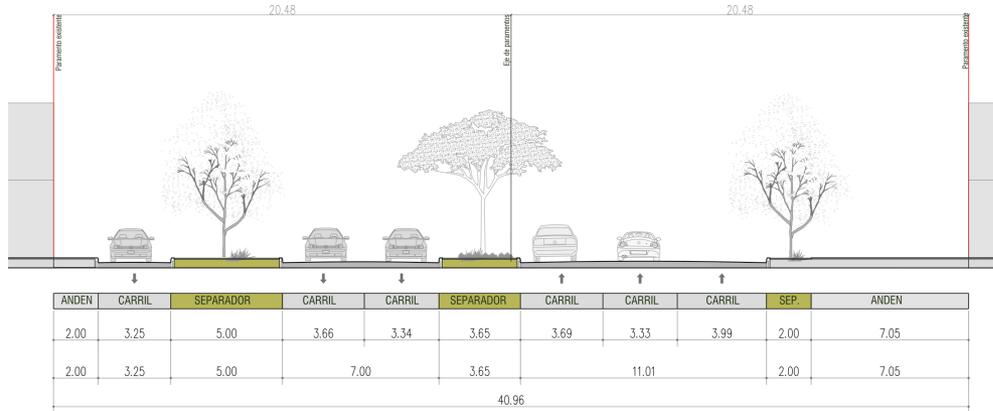
-  Delimitación polígono de tratamiento
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Áreas verdes del sistema hidrográfico
-  Áreas verdes asociadas a vías
-  Vías
-  Subsistema de equipamientos
-  Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
-  Área neta - Planes parciales



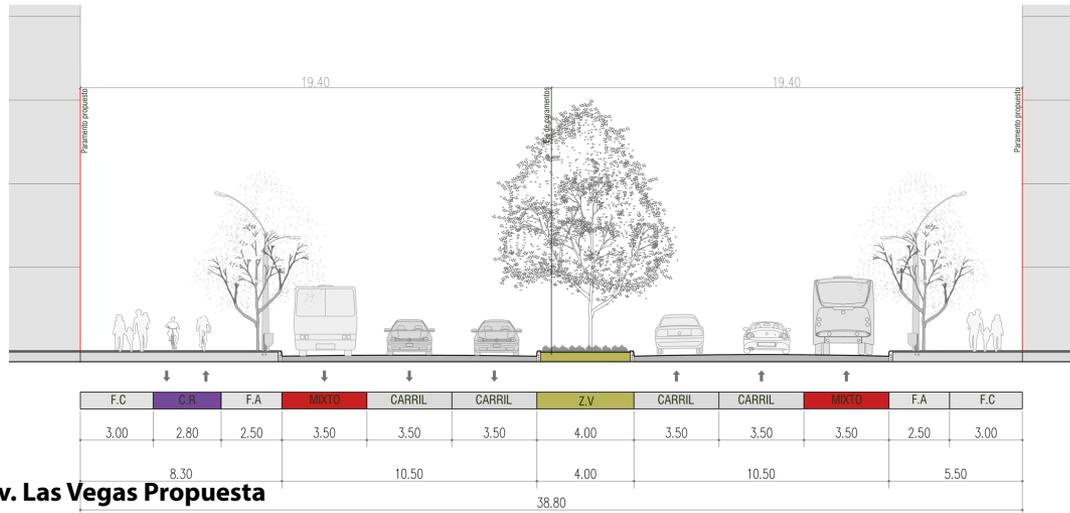
Vías Intervenidoas:
-Avenida Las Vegas

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

Secciones viales y propuestas



Sección Av. Las Vegas Actual



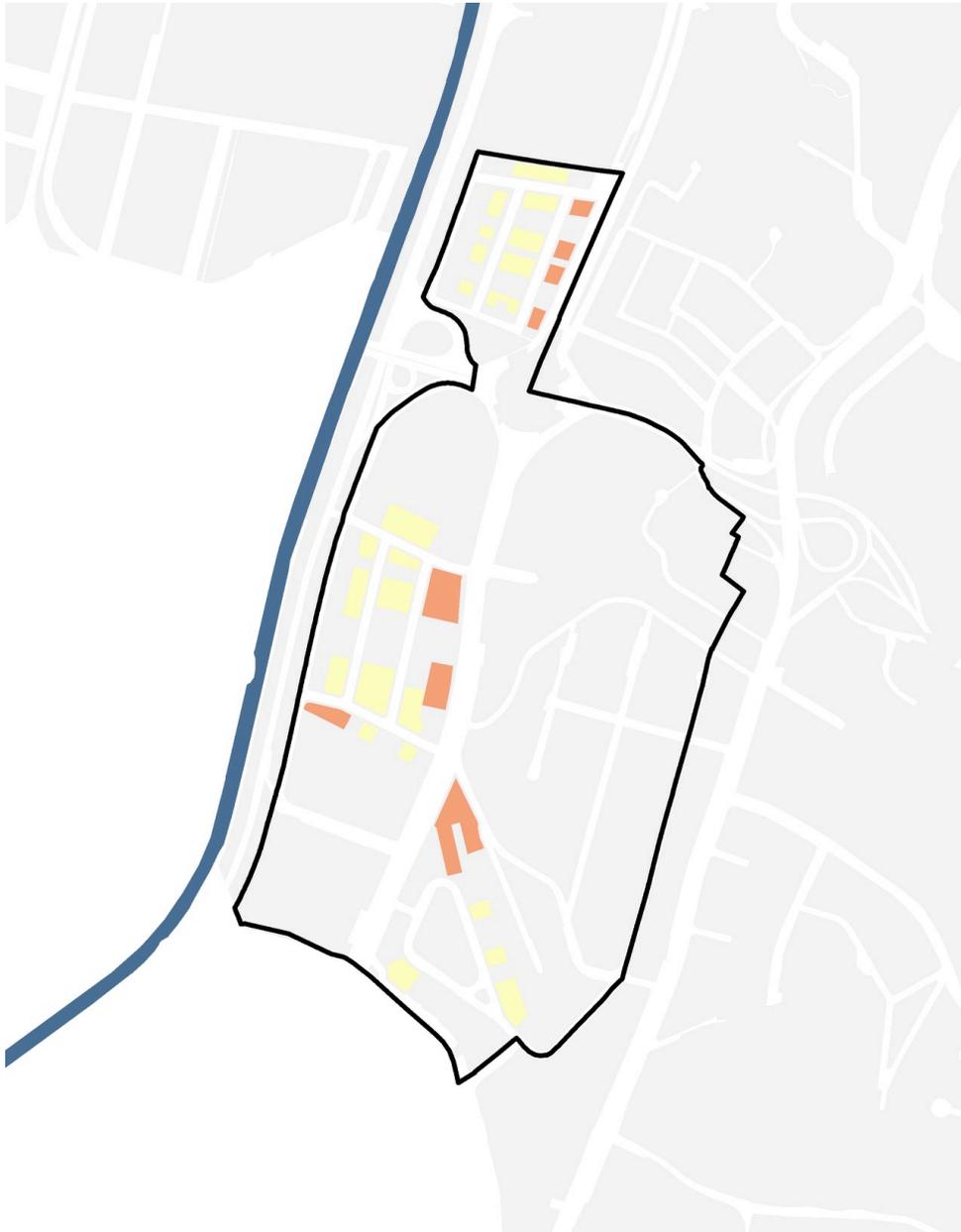
- CicloRuta:** 2.8m a nivel de andén.
- TPM:** 3,5m cada carril

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 27 STA. MARIA DE LOS ANGELES				
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
1	177.84	0.00	589.67	35.92
2	0.00	0.00	224.63	135.65
3	1,239.58	0.00	35.69	424.82
4	0.00	0.00	33.11	541.70
5	0.00	0.00	351.43	721.84
6	1,026.86	0.00	28.80	148.69
7	0.00	0.00	71.58	375.15
8	0.00	0.00	318.75	254.32
9	1,623.33	0.00	49.07	413.73
10	318.67	0.00	87.81	508.91
11	0.00	0.00	305.53	278.80
12	280.53	0.00	336.13	391.31
13	1,140.46	0.00	293.88	489.44
AR 1	7,544.86	1.09	2,261.48	31.99
14	1,307.49	0.00	353.46	351.08
15	0.00	0.00	270.81	300.24
16	0.00	0.00	301.35	469.09
17	982.07	0.00	179.82	177.46
18	0.00	0.00	92.98	334.79
19	0.00	0.00	101.78	287.98
20	0.00	0.00	377.93	0.00
21	962.16	0.00	100.45	164.71

Sistema estructurante de espacio público (cargas urbanísticas)



22	0.00	0.00	59.66	256.99
23	0.00	0.00	61.95	267.45
24	0.00	0.00	145.94	1,375.77
25	945.98	0.00	101.88	125.22
26	0.00	0.00	128.38	258.34
27	0.00	0.00	53.26	291.86
28	0.00	0.00	71.05	752.60
29	0.00	0.00	14.88	312.56
30	0.00	0.00	3.66	0.00
31	0.00	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	338.67	753.39
34	0.00	0.00	276.38	5.88
35	0.00	0.00	60.08	15.29
36	0.00	0.00	74.16	3.01
AR 2	1,543.10	0.00	0.00	1,157.39
37	0.00	0.00	210.04	511.98
AME 1	0.00	0.00	0.00	1,328.00
AME 2	0.00	0.00	0.00	4,266.71
AME 3	0.00	0.00	0.00	1,458.46
AME 4	0.00	0.00	0.00	2,365.01
AME 5	0.00	0.00	0.00	1,011.64
AME 6	0.00	0.00	0.00	1,068.96
TOTAL	19,092.92	1.09	8366.14	24,424.13

Localización y clasificación de AMES



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

Delimitación unidades de actuación urbanísticas (UAU)



37 Unidades de actuación urbanística
02 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:

- Promedio: 4,179 m²
- Máxima: 14,528 m²
- Mínima: 611 m²

Área Neta:

- Promedio: 2,310 m²
- Máxima: 10,351 m²
- Mínima: 482 m²

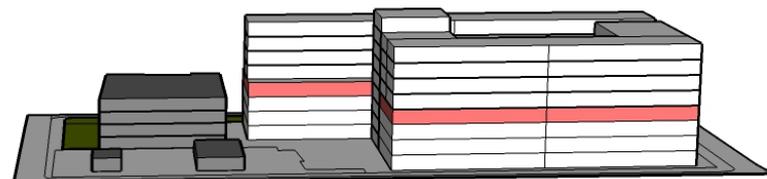
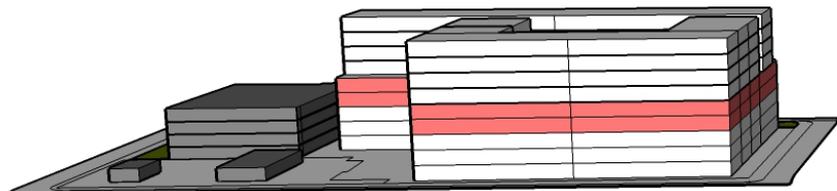
Número de predios:

- Promedio: 9,72 predios
- Máximo: 34 predios
- Mínimo: 1 predio

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

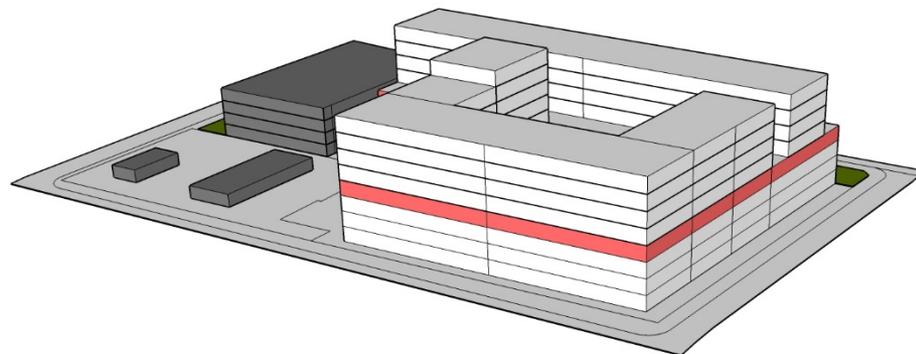
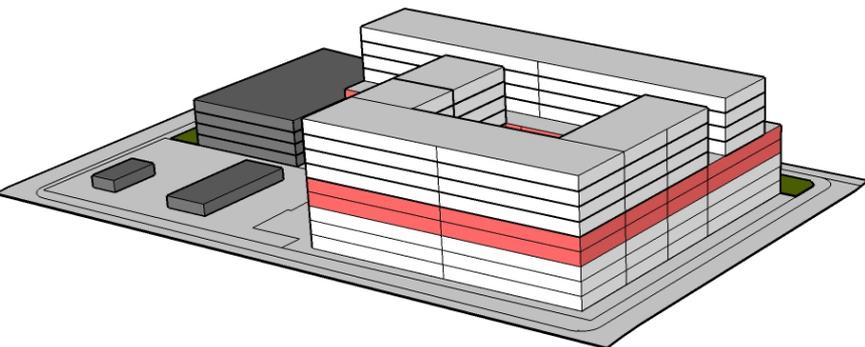
Definición de norma volumétrica- AME en esquina

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.

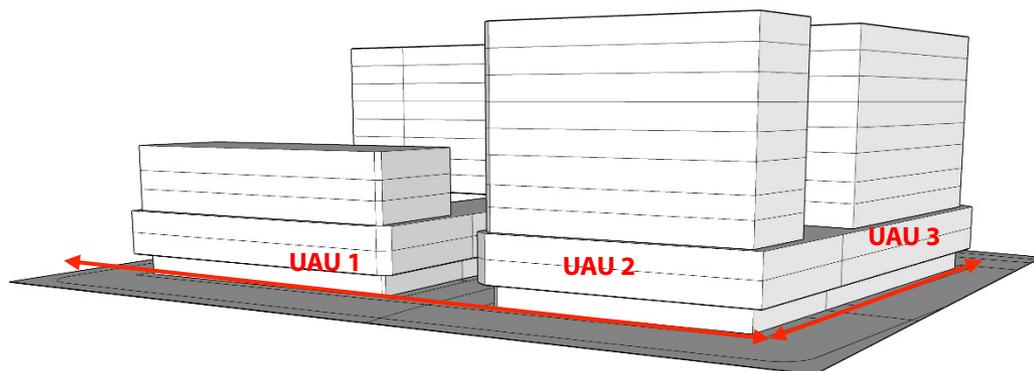


- No contará para índice de construcción dos niveles de parqueaderos, bien sea en los pisos 1 y 2 o 3 y 4. En ningún caso podrá superarse dos niveles de parqueadero y siempre que no supere los tope máximos de número de parqueaderos establecidos por el POT.

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

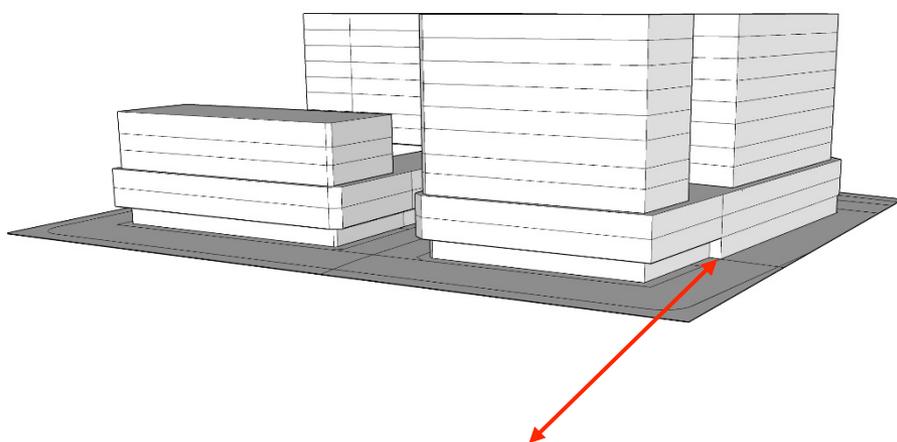
Definición de norma volumétrica- Configuración de zócalo urbano

Esta norma es general para los tres Macroproyectos

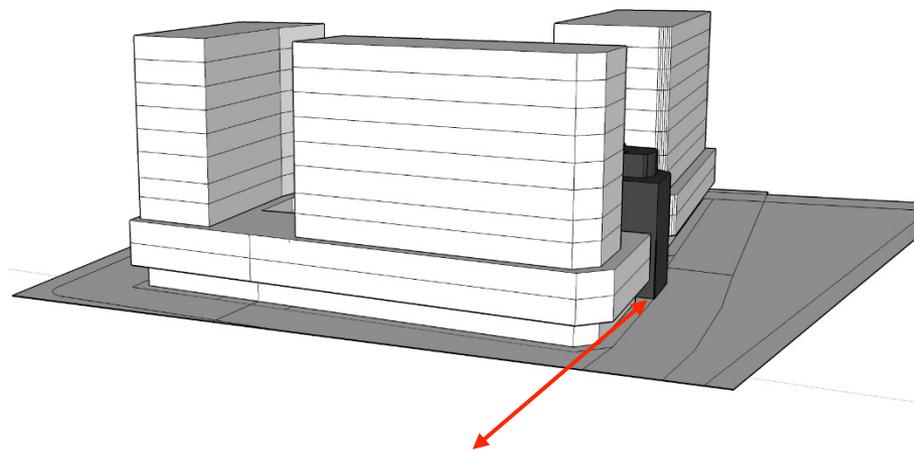


Sobre los ejes principales de espacio público asociados a transversalidades y longitudinales se deberá garantizar la continuidad del paramento de la plataforma como mínimo con el 80%

Zócalo continuo



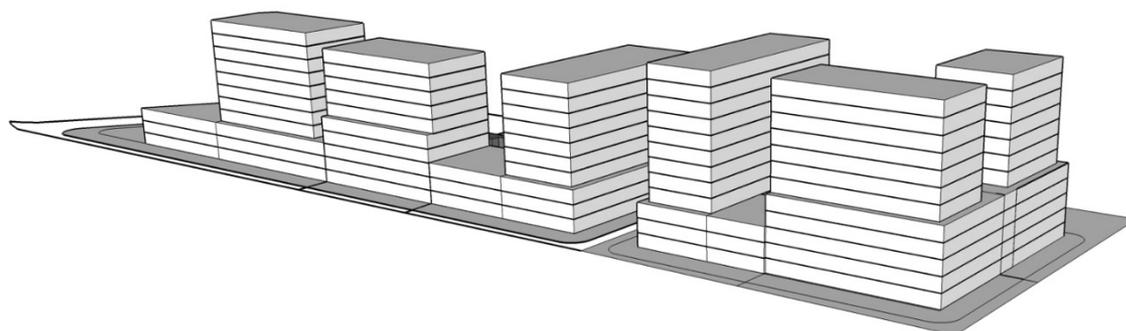
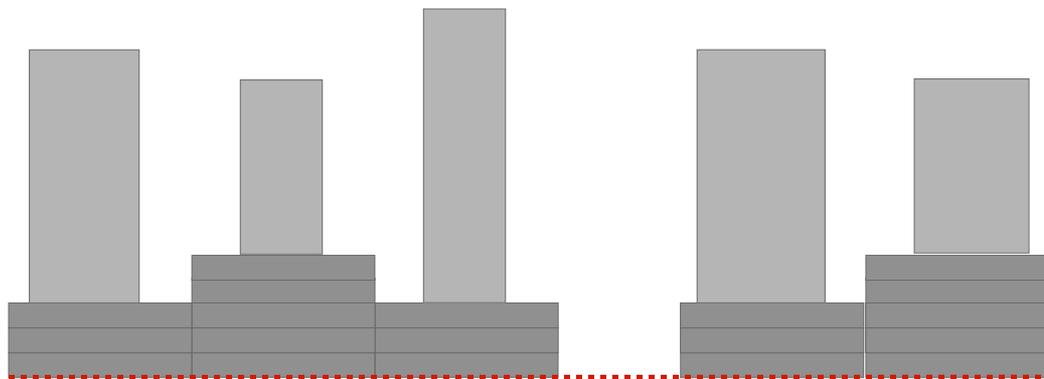
Discontinuidad del 1 piso de la plataforma por que las dos unidades de actuación no se hagan con el mismo zócalo



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

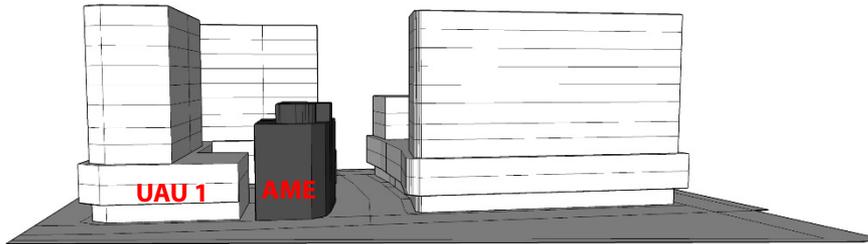


- Cuando sobre vías principales la plataforma ocupe hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), tendrá una altura de cinco (5) pisos o 20 metros.
- En caso de que la plataforma ocupe entre el 61% y el 80% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística, tendrá una altura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

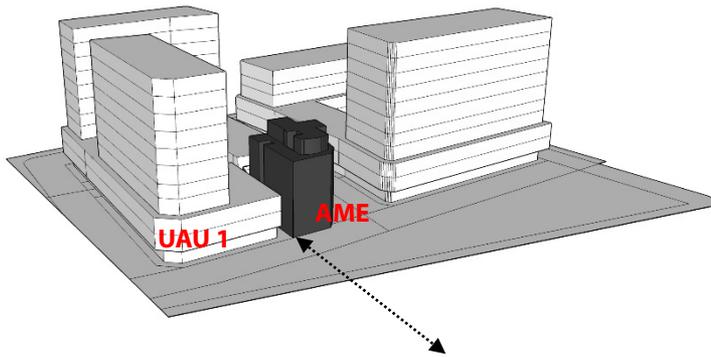
Definición de norma volumétrica- AME en esquina

Esta norma es general para los tres Macroproyectos

Fachada opción 1: Ame en esquina con posibilidad de crecimiento

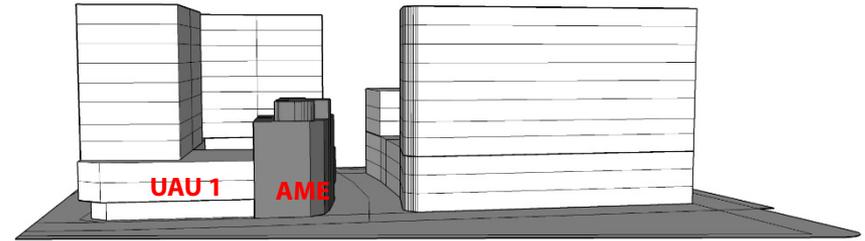


Retiro de 6m entre plataforma y AME

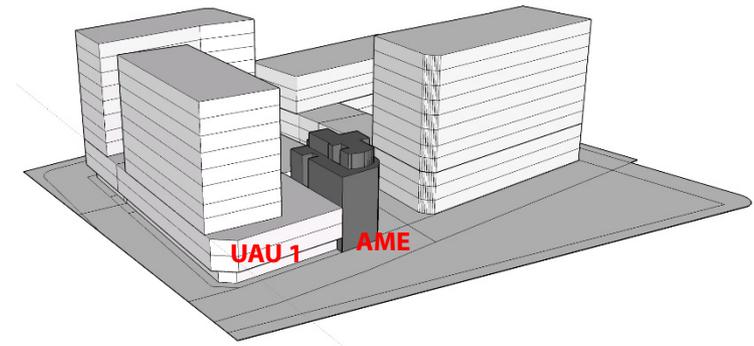


Limite de la unidad de actuación entre la plataforma y el AME

Fachada opción 2: Ame en esquina sin posibilidad de crecimiento

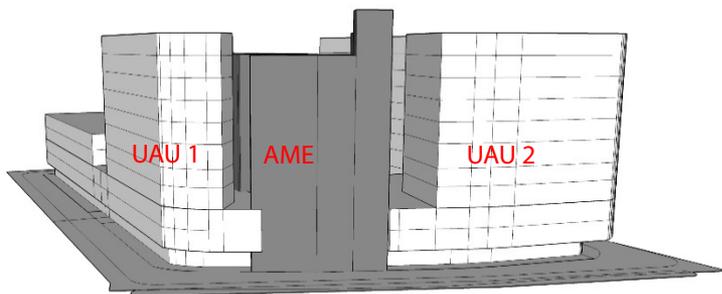


Independiente que el AME tenga o no posibilidad de desarrollo en esquina, la plataforma se adosa al AME

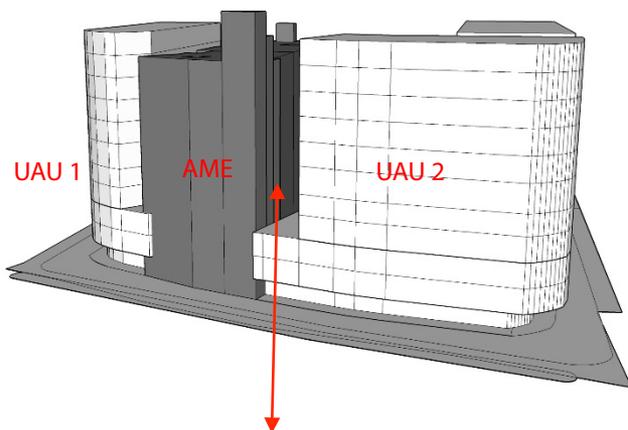


Definición de norma volumétrica– AME torre sin posibilidad de desarrollo

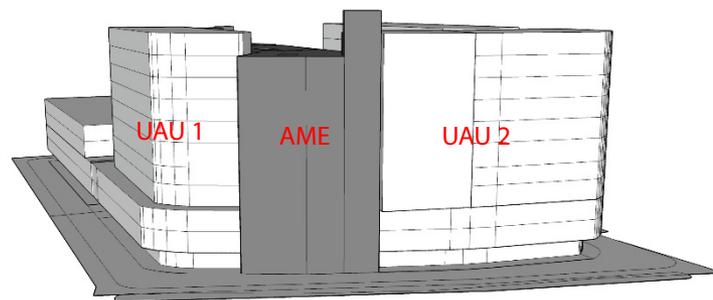
Esta norma es general para los tres Macroproyectos



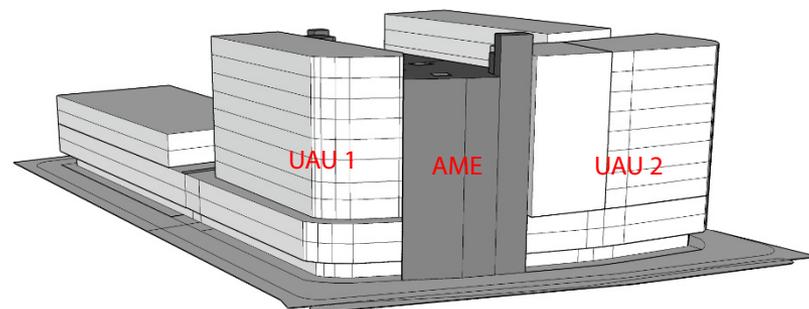
La plataforma se adosa a la torre del ame, y la torre de la plataforma se Retira 6m del AME



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