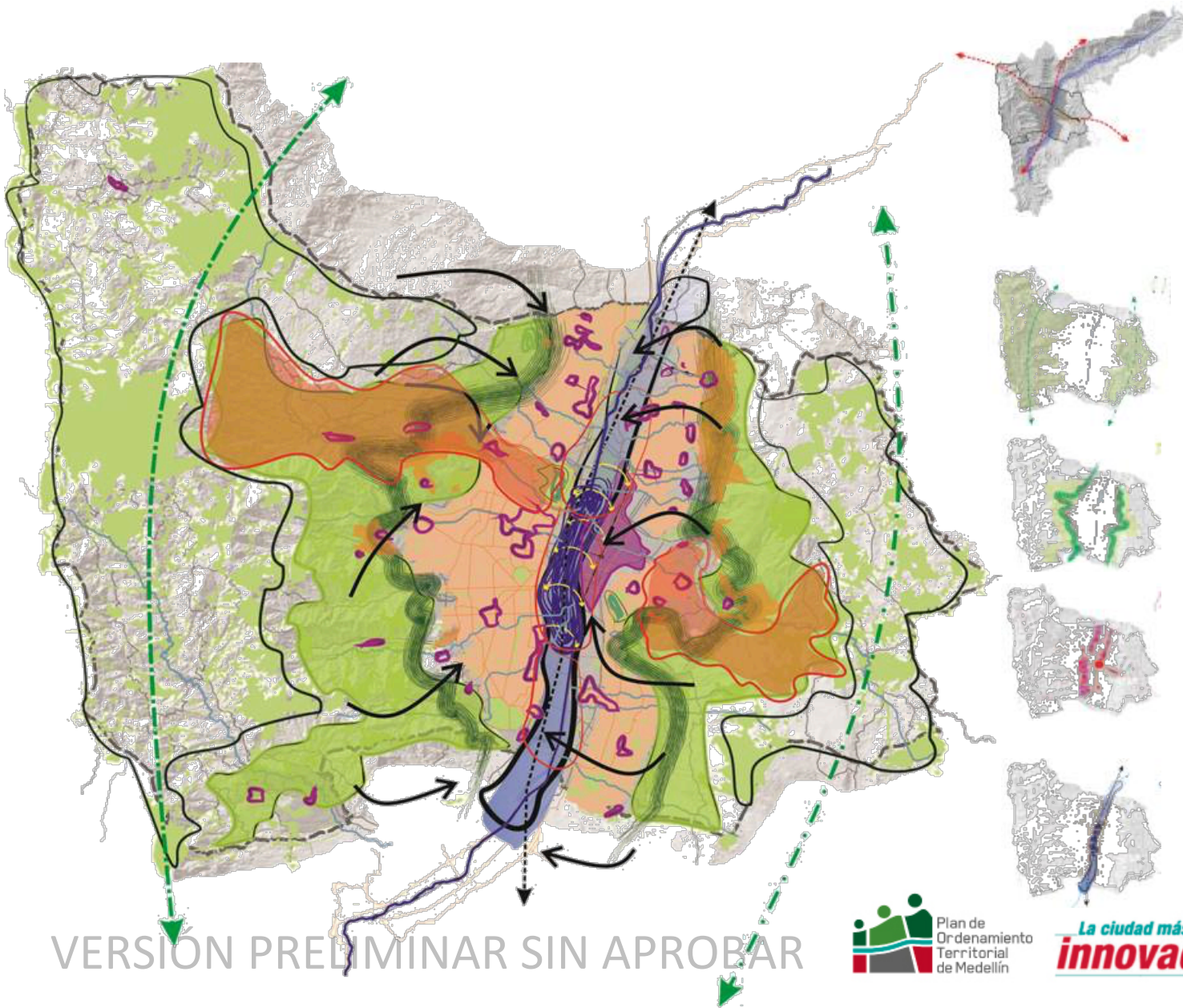




# MACROPROYECTO RÍOSUR

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

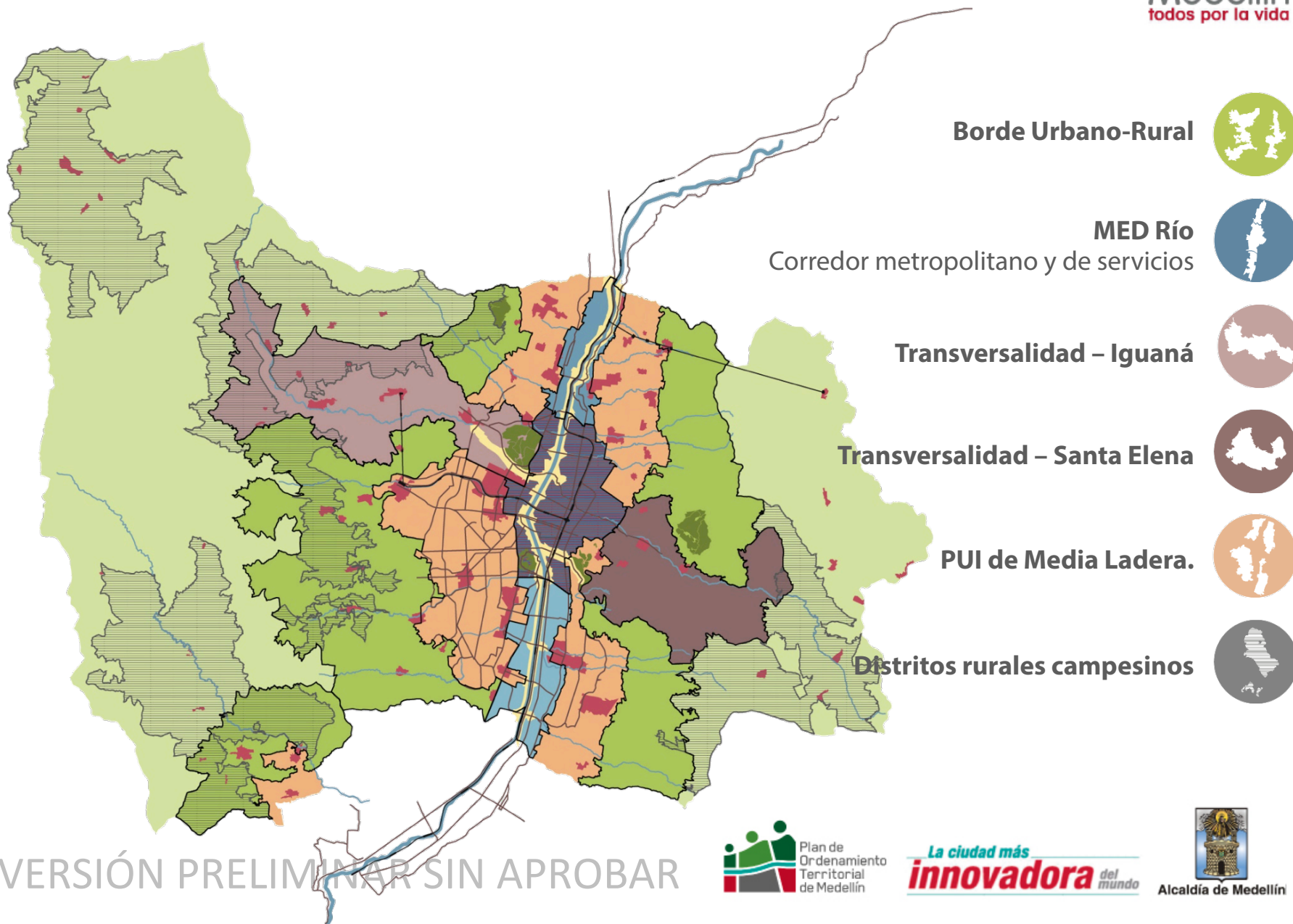
Un borde rural diverso que articula

Zonas de media ladera heterogéneas

Un corredor del Rio Aburrá

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR

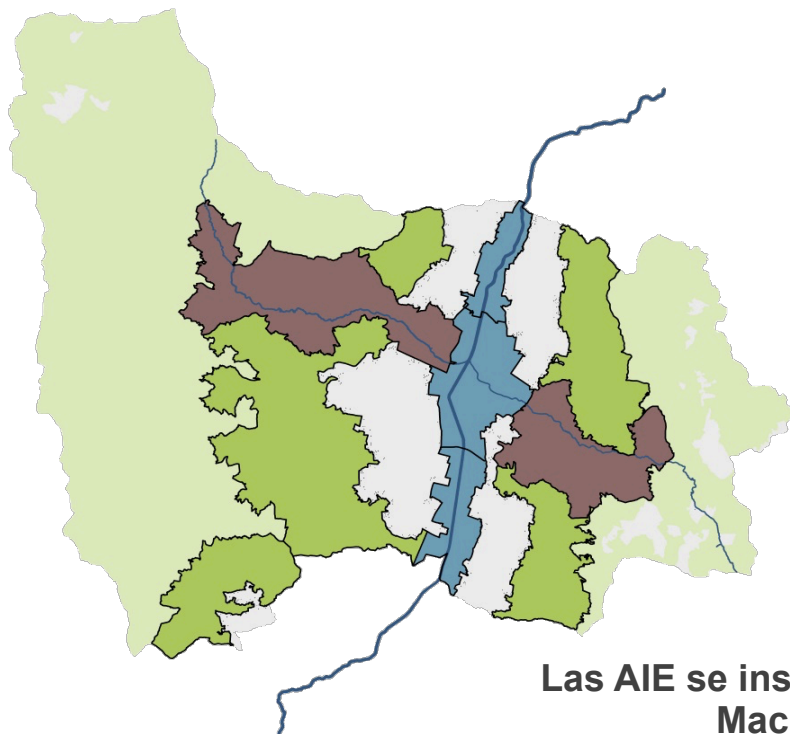
# Áreas de intervención en el modelo de ciudad



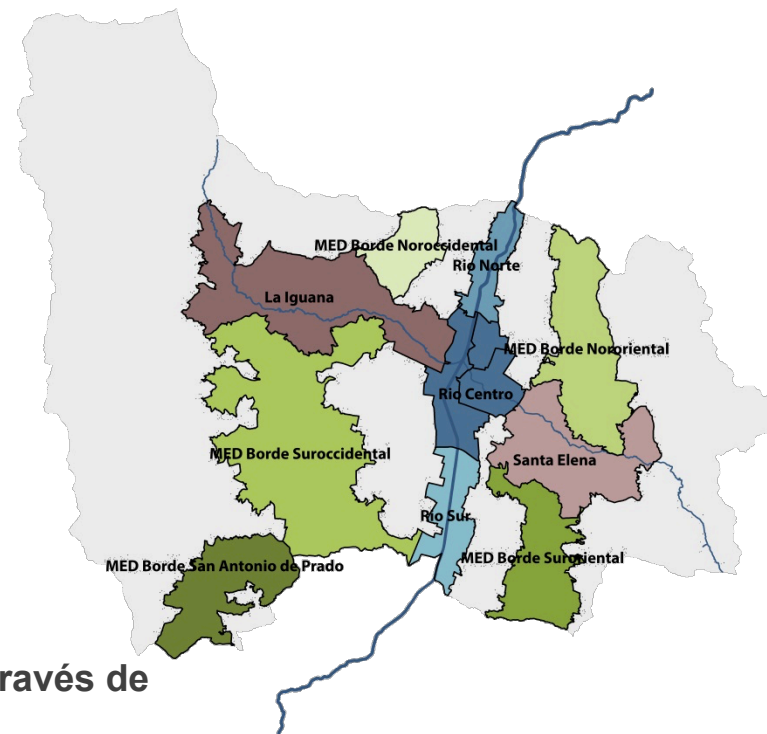
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



## 3 ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICAS [AIE]



## 10 MACROPROYECTOS



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

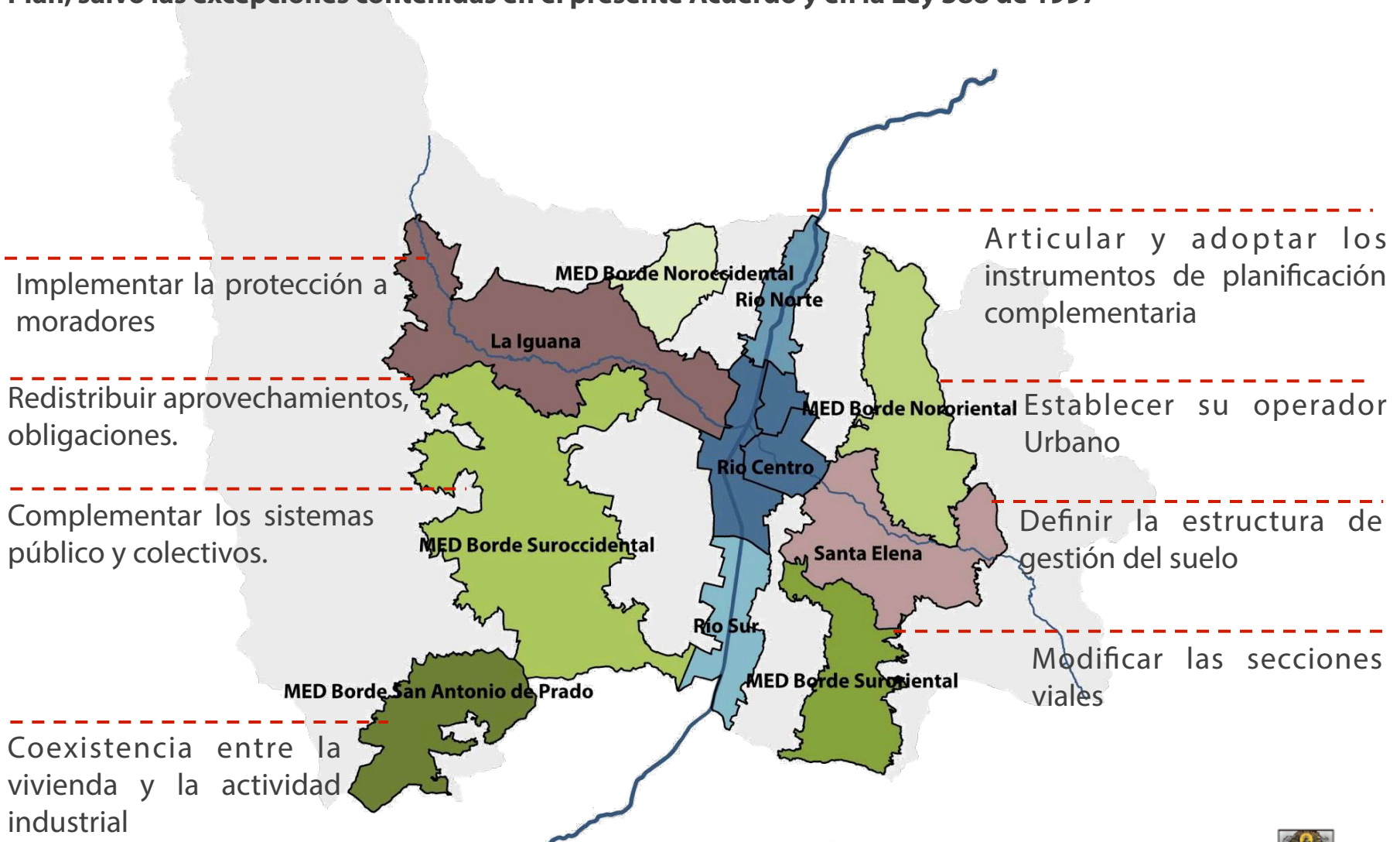
Son las **partes del territorio municipal** que de acuerdo con el modelo de ocupación, **presentan las mayores oportunidades** para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias para lograr concretar el modelo. Por lo tanto, requieren de un **conjunto de medidas** para alcanzar 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.



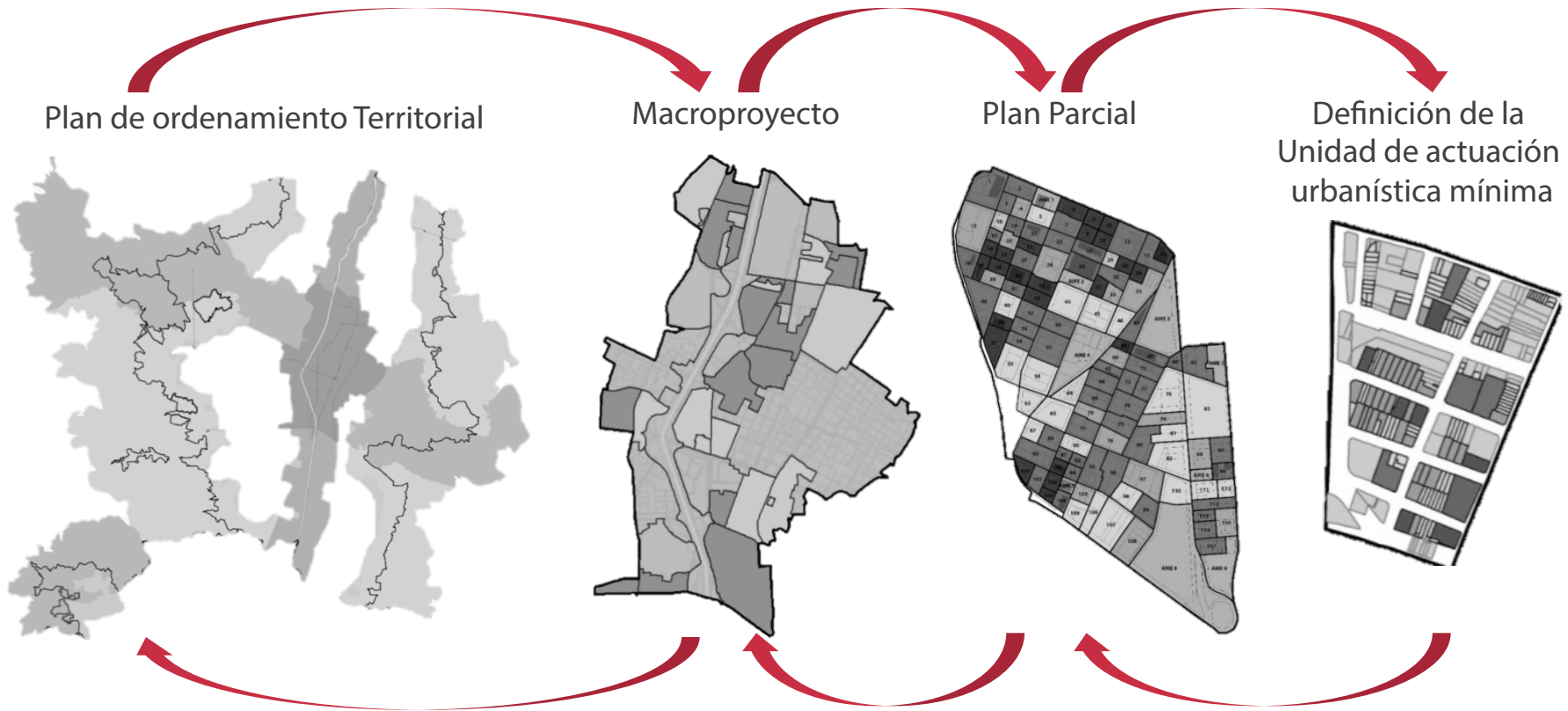
# ¿Qué hacen los macroproyectos?

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

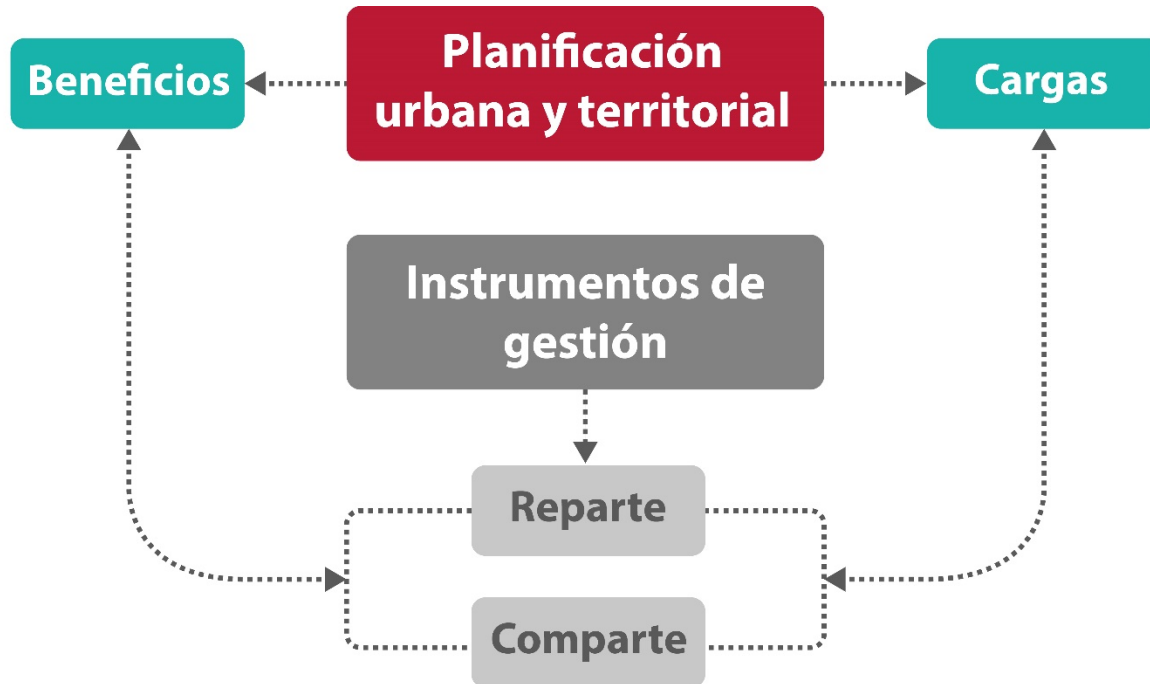


VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

# La planificación a diferentes escalas de detalle que se complementan



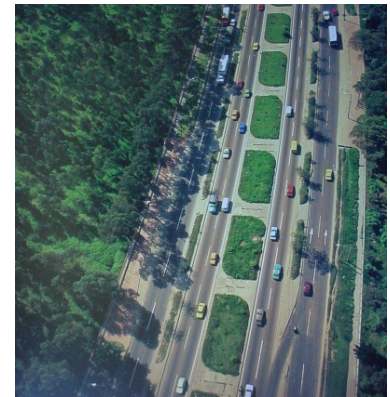
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



## Beneficios

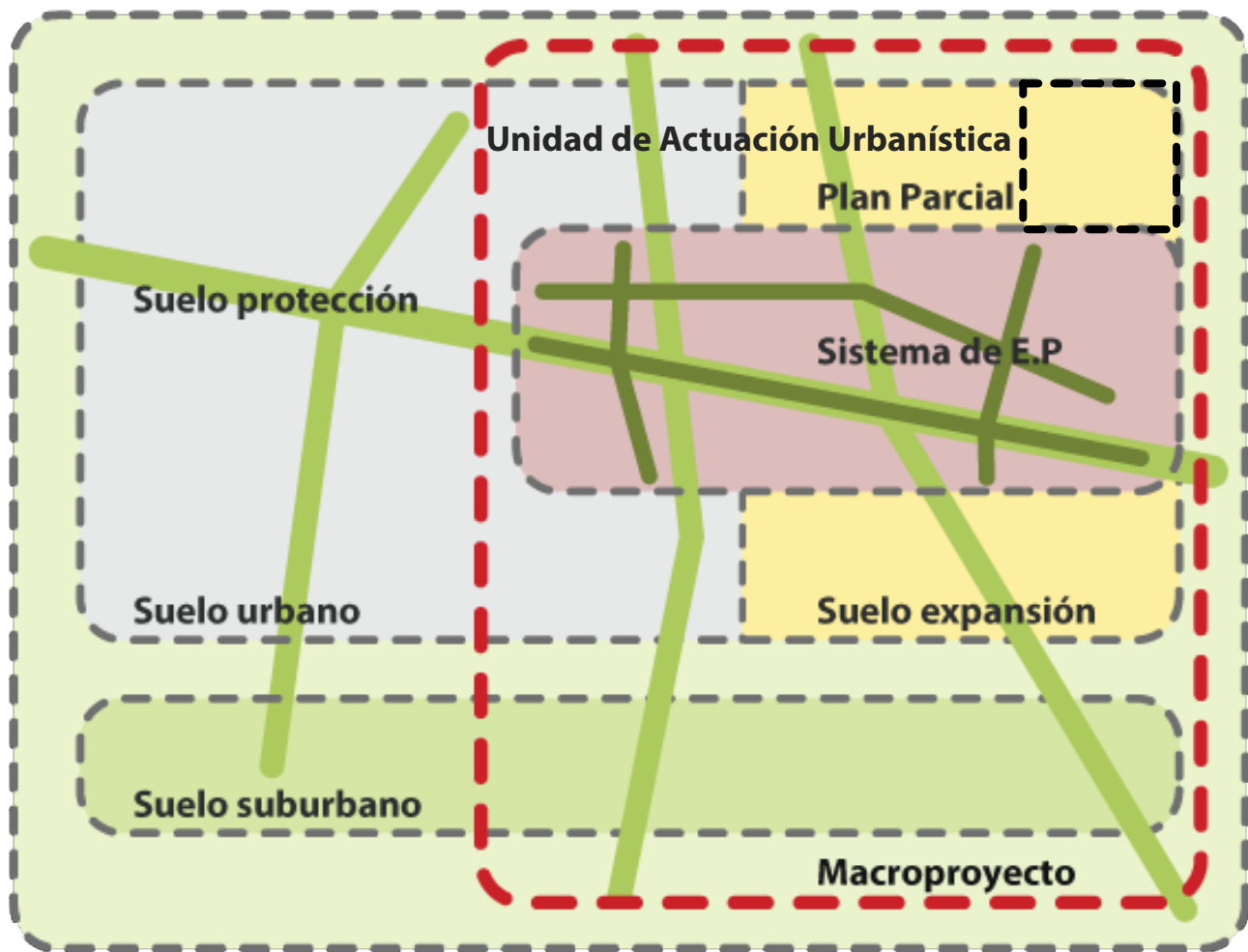









## Cargas





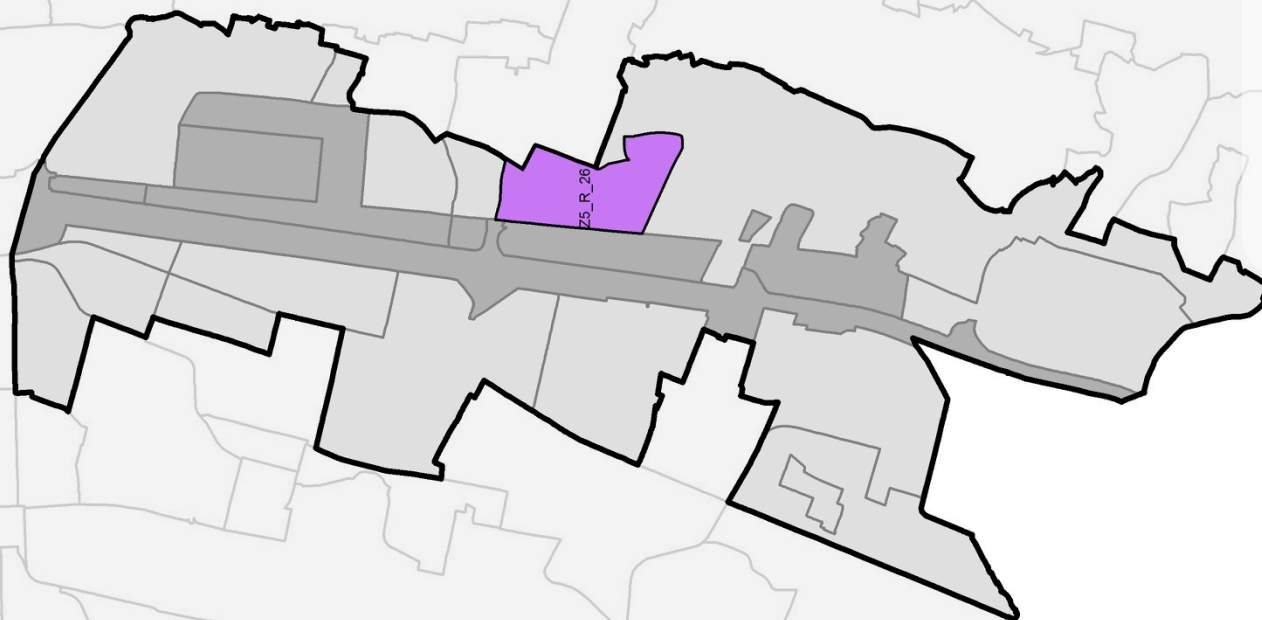
# Qué son los planes parciales









-  **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

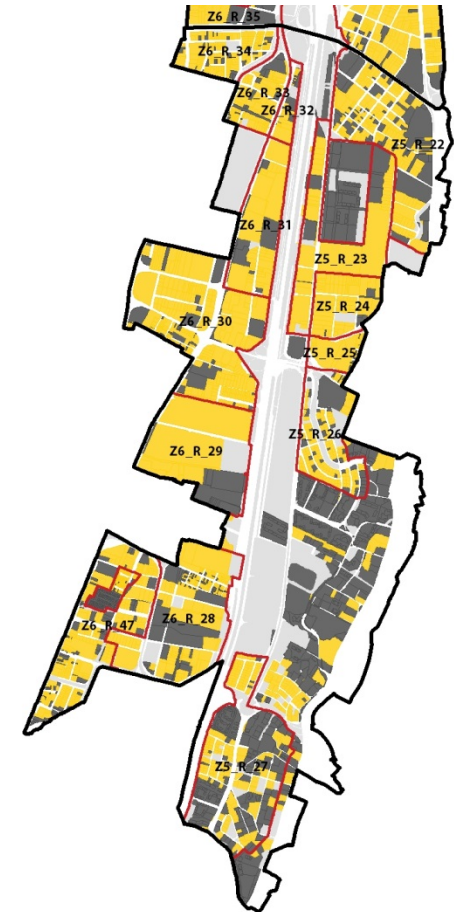
Z5 R 26 Astorga - Patio Bonito



-  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

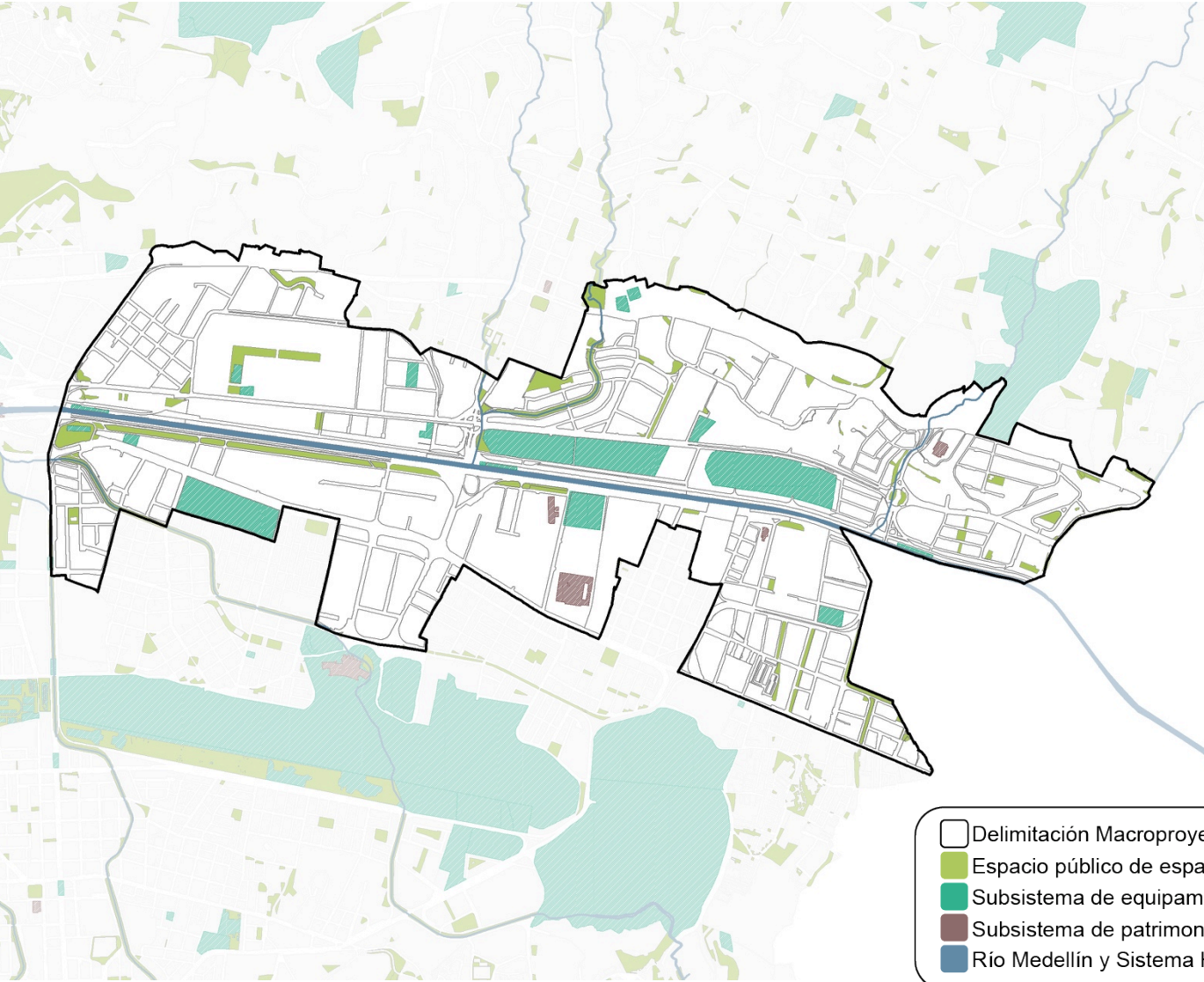
# Áreas y lotes con potencial de desarrollo – MedRío








VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



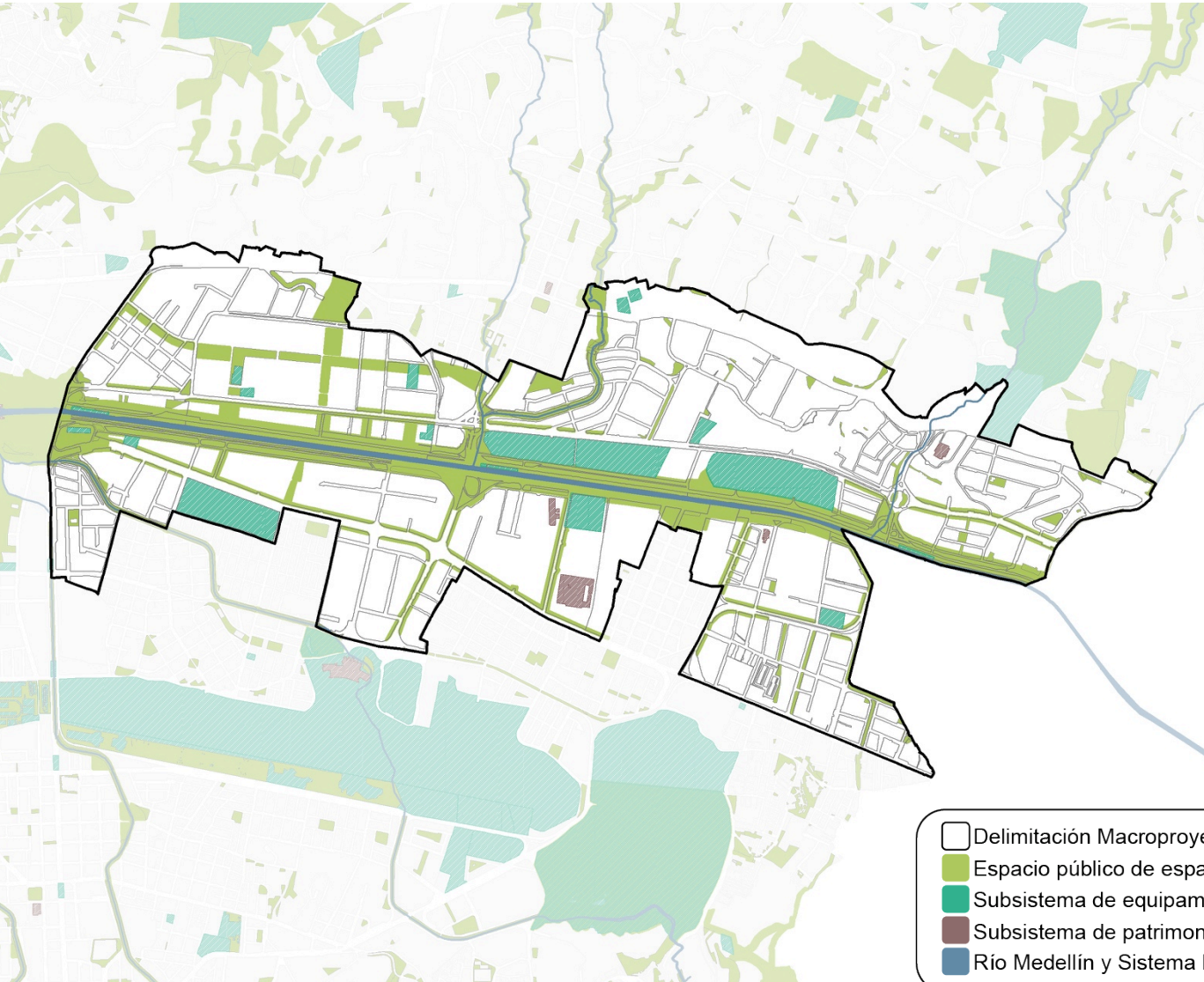
# Espacio Público - Existente + Equipamientos + Patrimonio








-  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

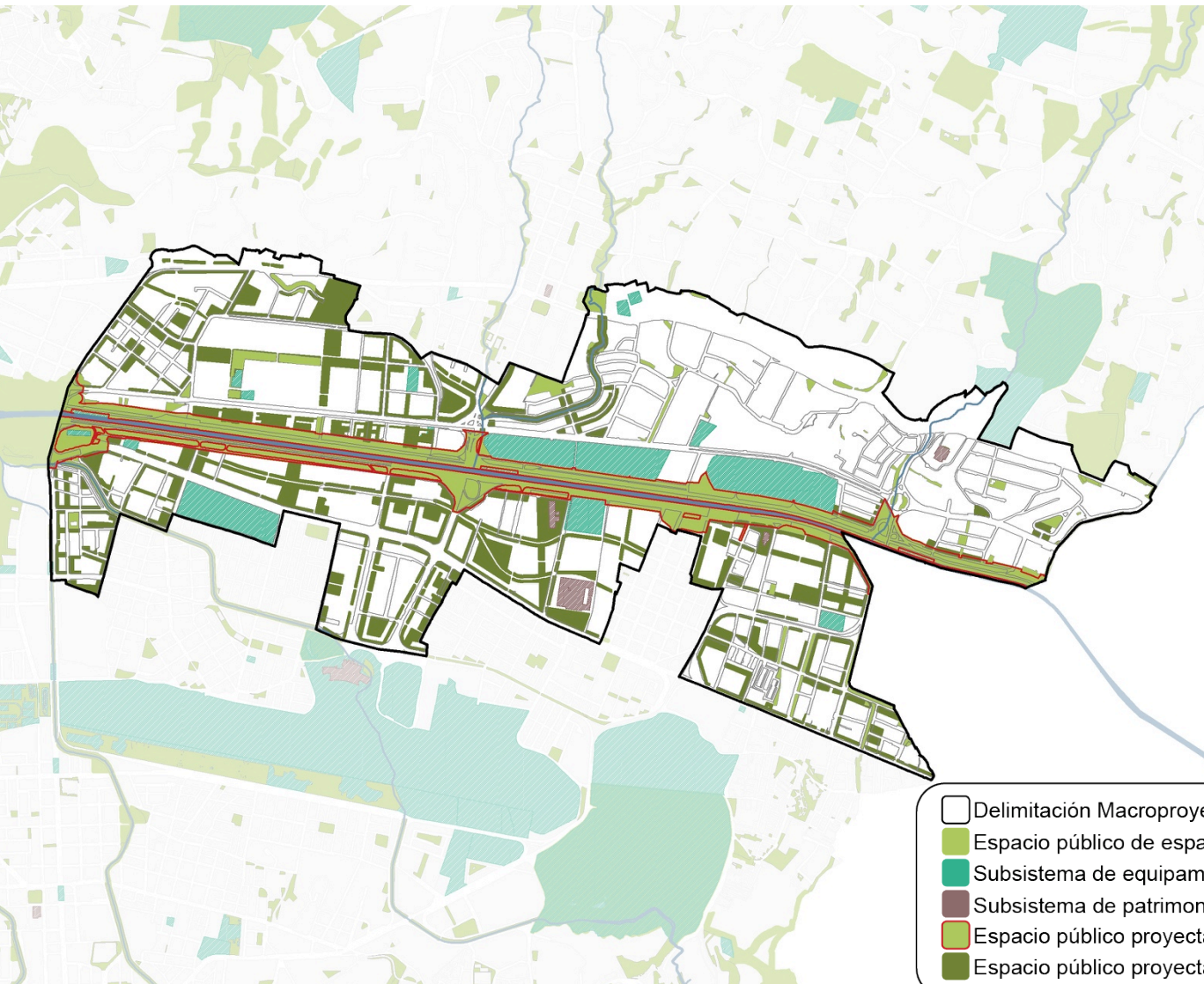


-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



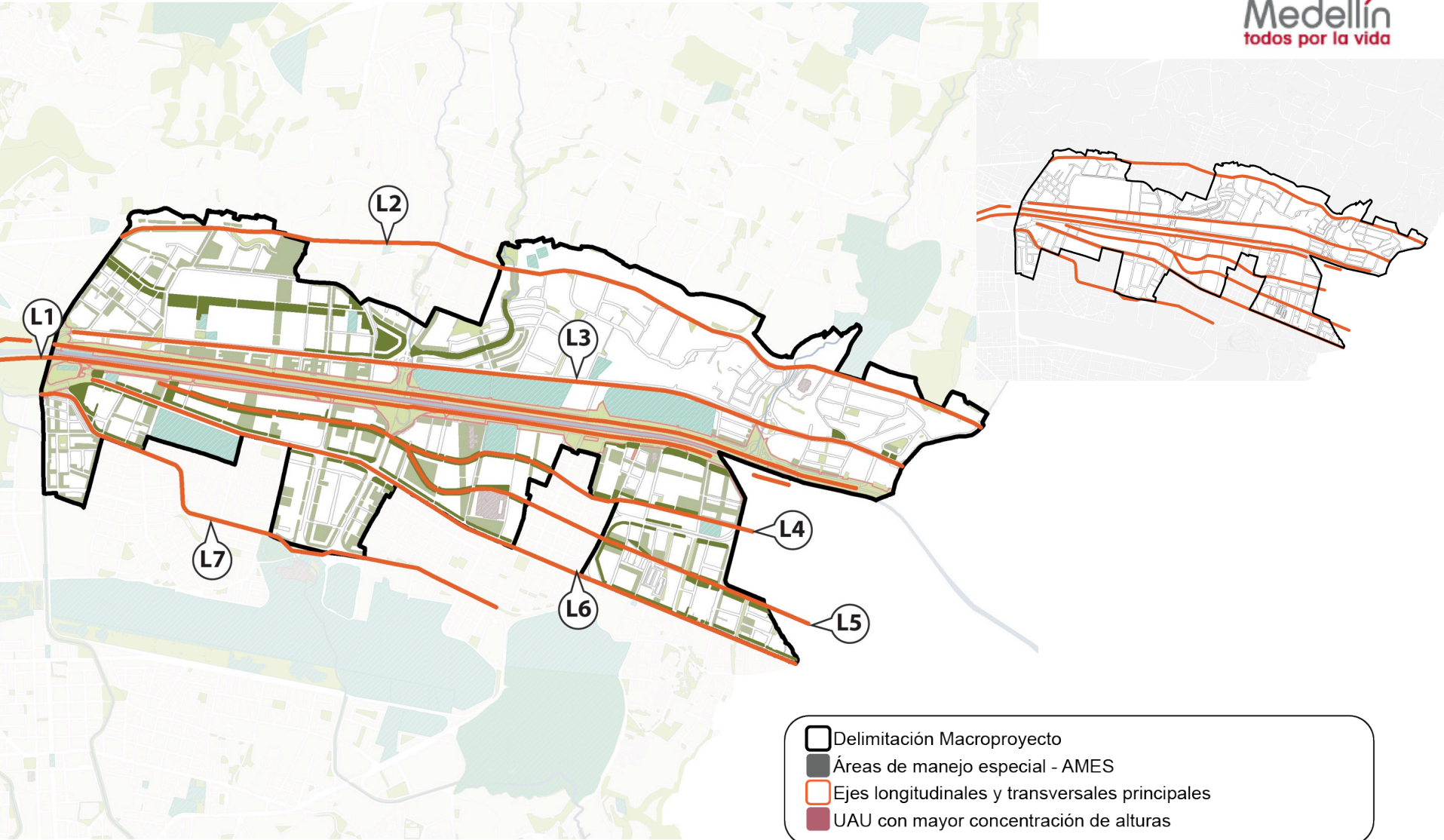
# Sistema espacio público – Projectado por el Macroproyecto



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

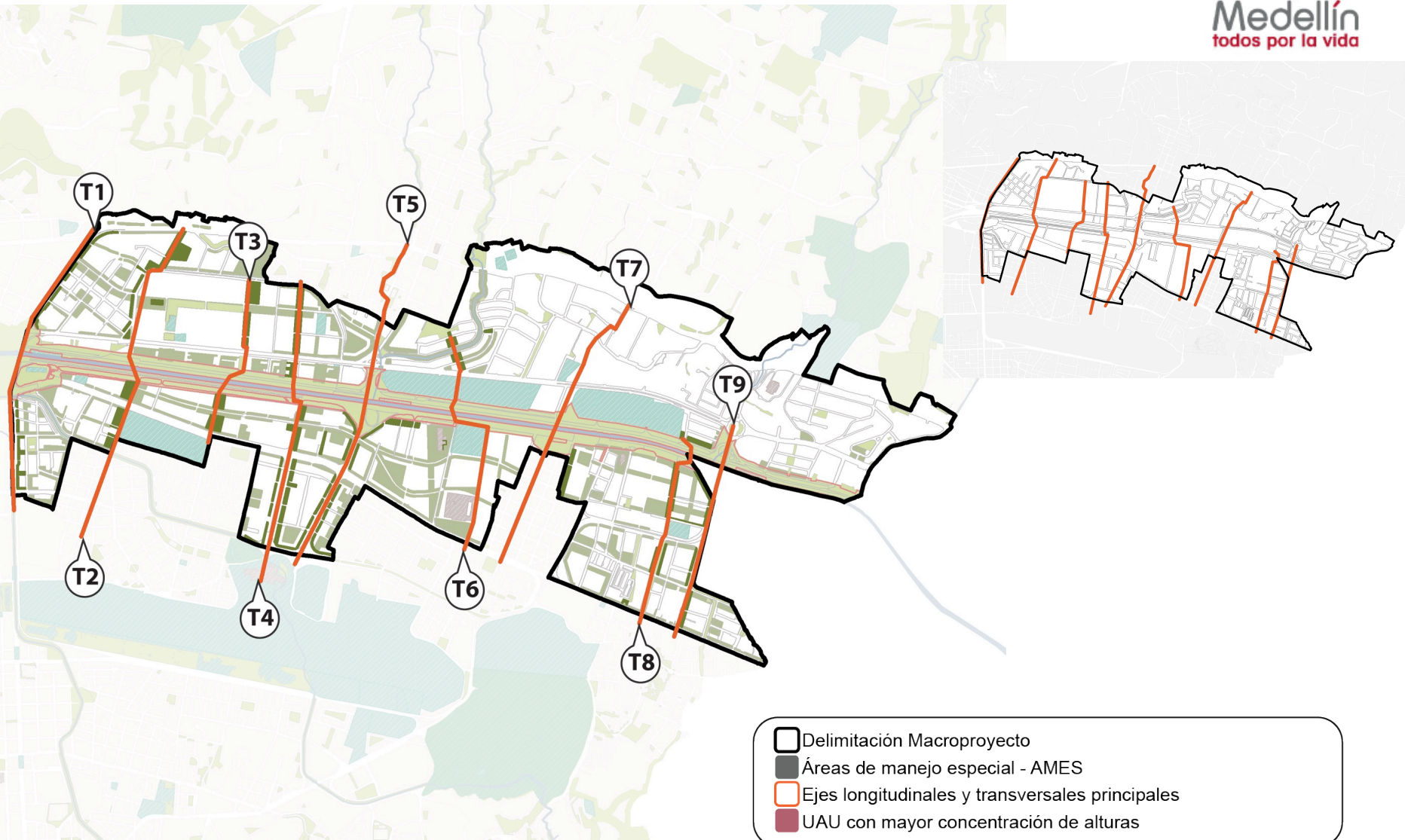


# Estrategias Espacio Público – Ejes Longitudinales



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

## CRITERIOS DE MANEJO AME

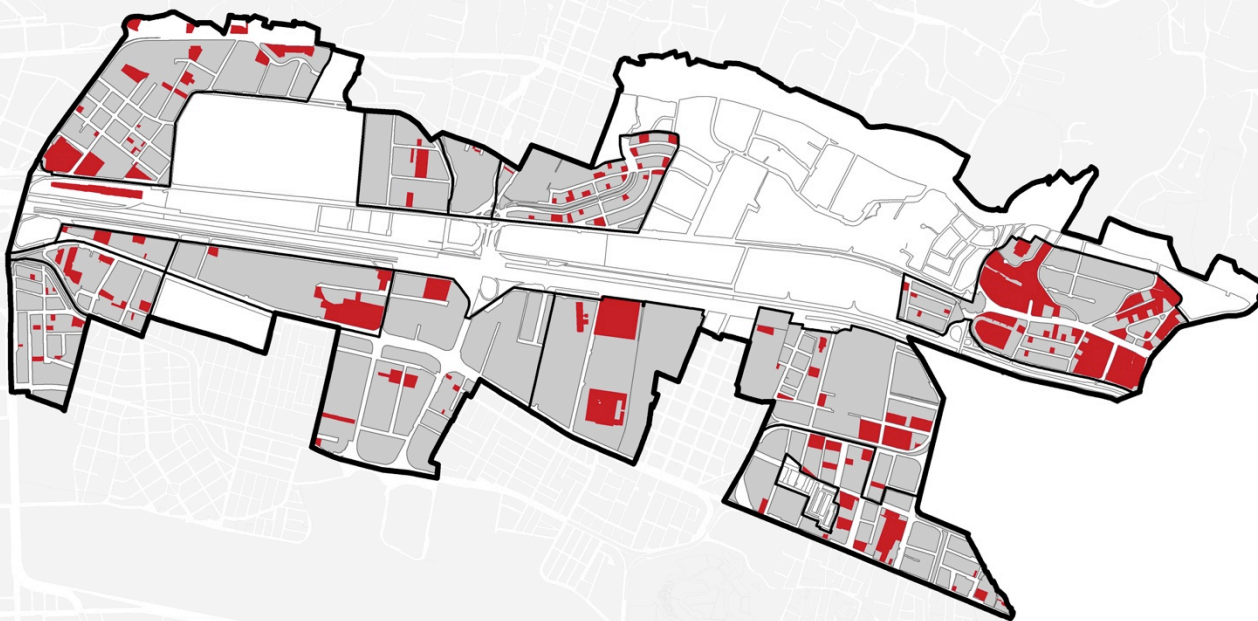
**1 - AME EQUIPAMIENTO:** aplica la norma del POT para los equipamientos del componente general.

### 2- AME PATRIMONIO

**3- AME CON APROVECHAMIENTO:** estaciones de servicio tendrn la edificabilidad del polgono y pagarn la obligacin en dinero al Proyecto de Parques del Rdo.

\*Edificios de parqueaderos que se quieran acoger a la norma del Macroproyecto debern ir a Planeacin.

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



- Delimitacin Macroproyecto
- Delimitacin planes parciales en formulacin
- Predios en planes parciales
- reas de manejo especial en planes parciales - AMES

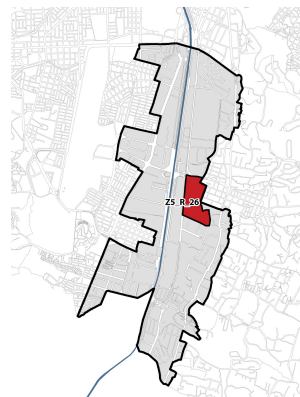
VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR





Z5\_R\_26  
ASTORGA - PATIO BONITO

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



**Unidades de Actuación Urbanística: 51**  
**Áreas Receptoras: 1**



**Área Bruta:** 221.510 m<sup>2</sup>

**Área Neta:** 107.208 m<sup>2</sup>

**Densidad (Viv/Ha.):** 250







**Índice de Construcción:** 2,5

**Índice de ocupación:** 80% plataforma – 60% torre

**Edificabilidad total:** 218.850 m<sup>2</sup>

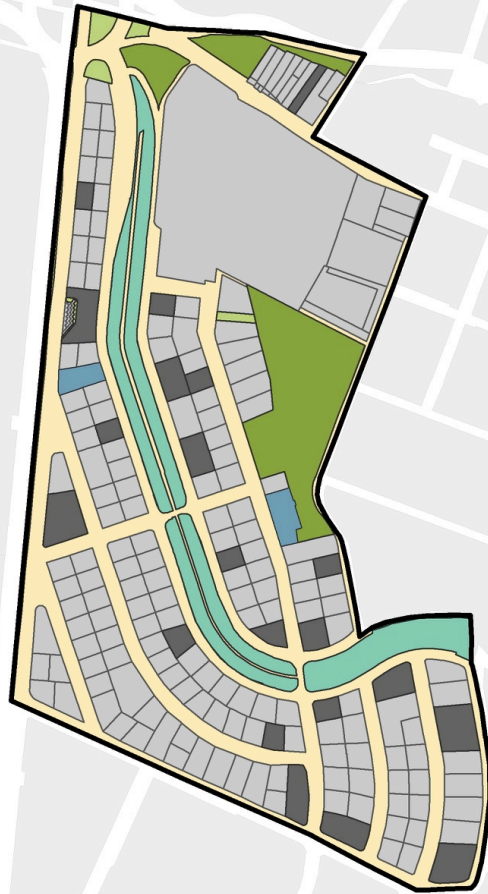
**Cesión espacio público:** 21.553 m<sup>2</sup>

**Cesión vías:** 8.770 m<sup>2</sup>

-  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

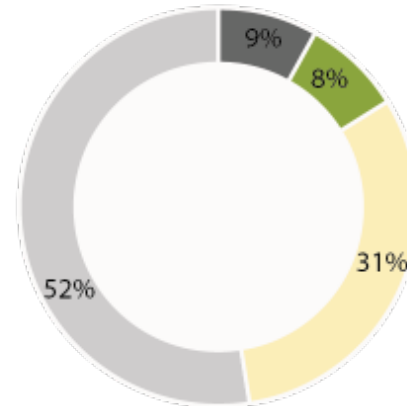
## Área Bruta y Área Neta.











**Área Bruta: 221.510 m<sup>2</sup>**

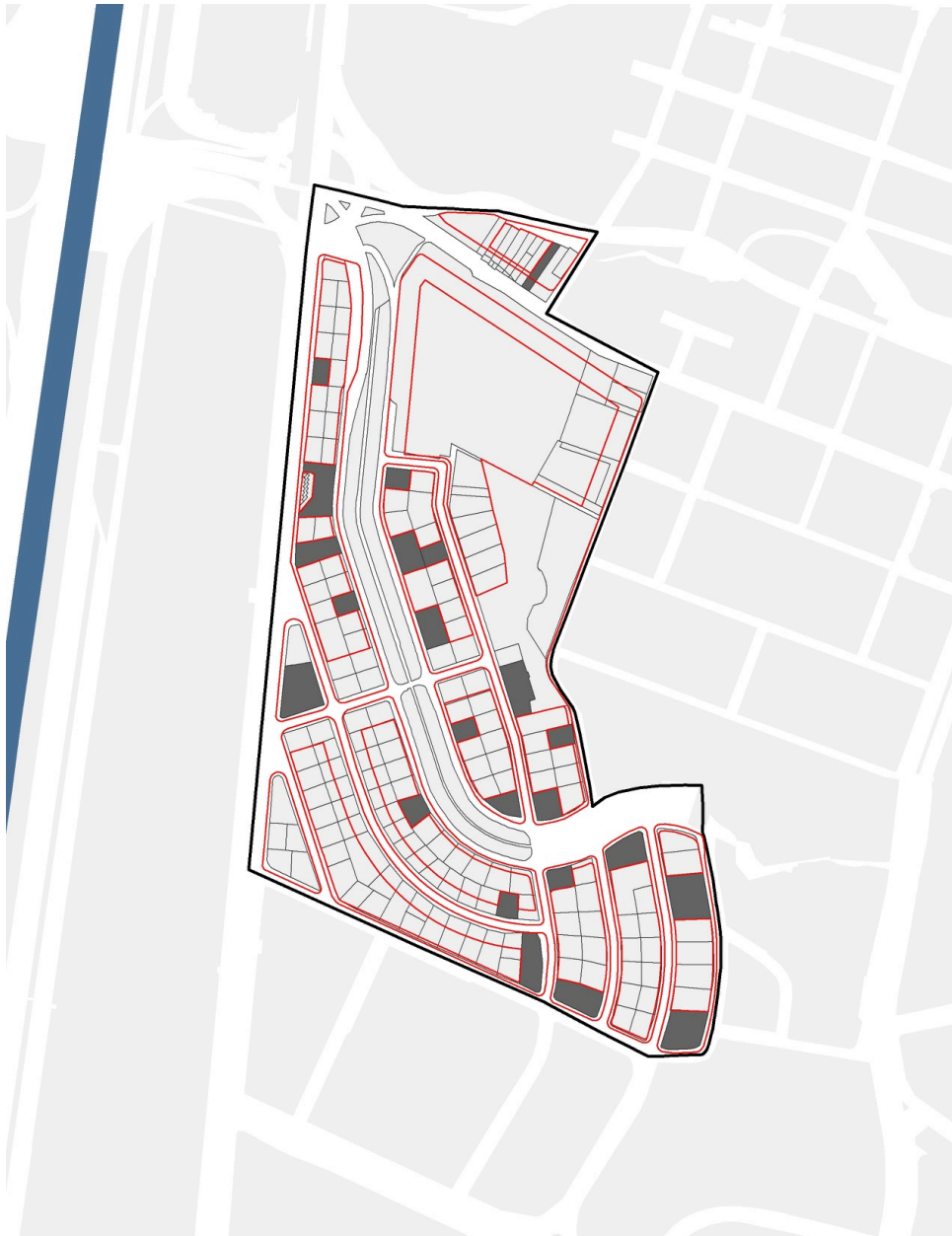
- Área de AME: 16.836 m<sup>2</sup>
- Espacio público existente: 16.284 m<sup>2</sup>
- Área de vías: 63.878 m<sup>2</sup>
- **Total: 96.999 m<sup>2</sup>**

**Área Neta: 107.208 m<sup>2</sup>**



-  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

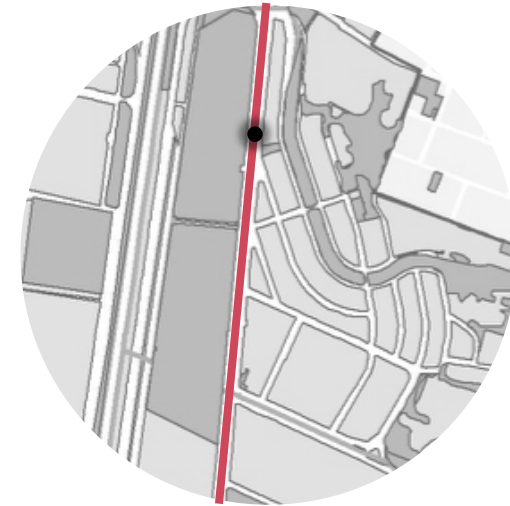
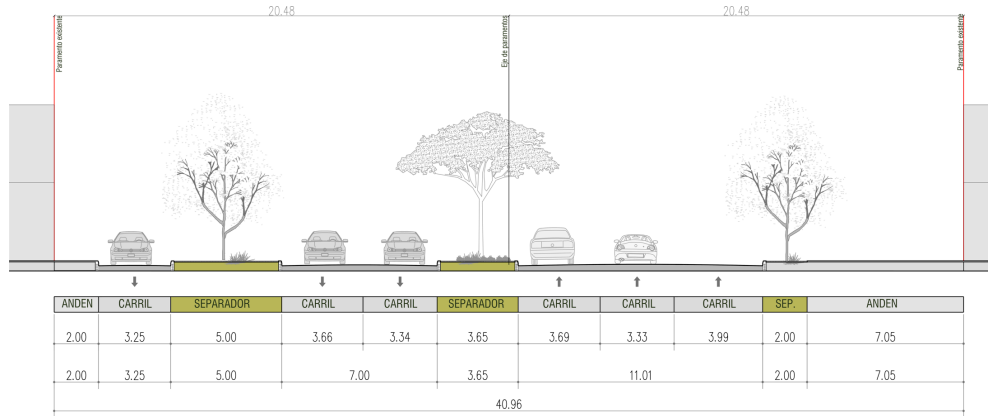




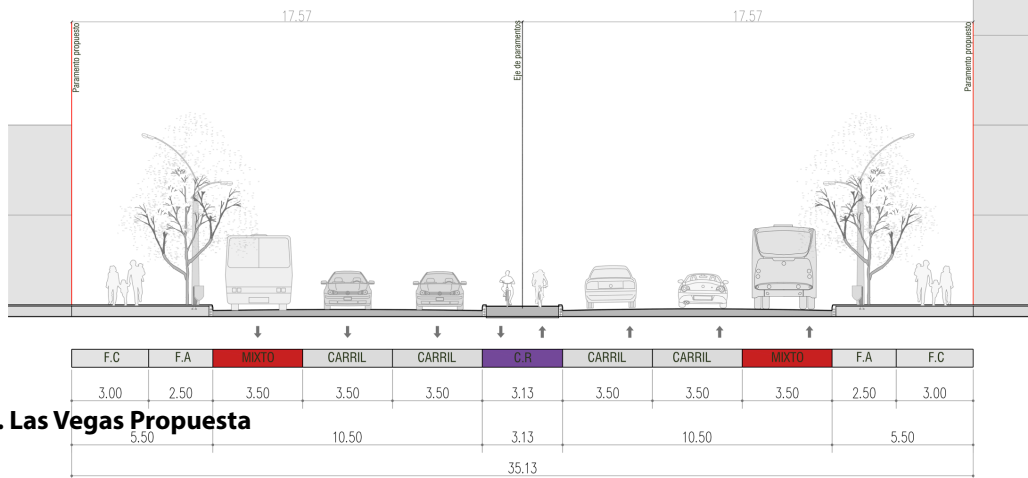
**Vías Intervenidoas:**  
-Avenida Las Vegas

- 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

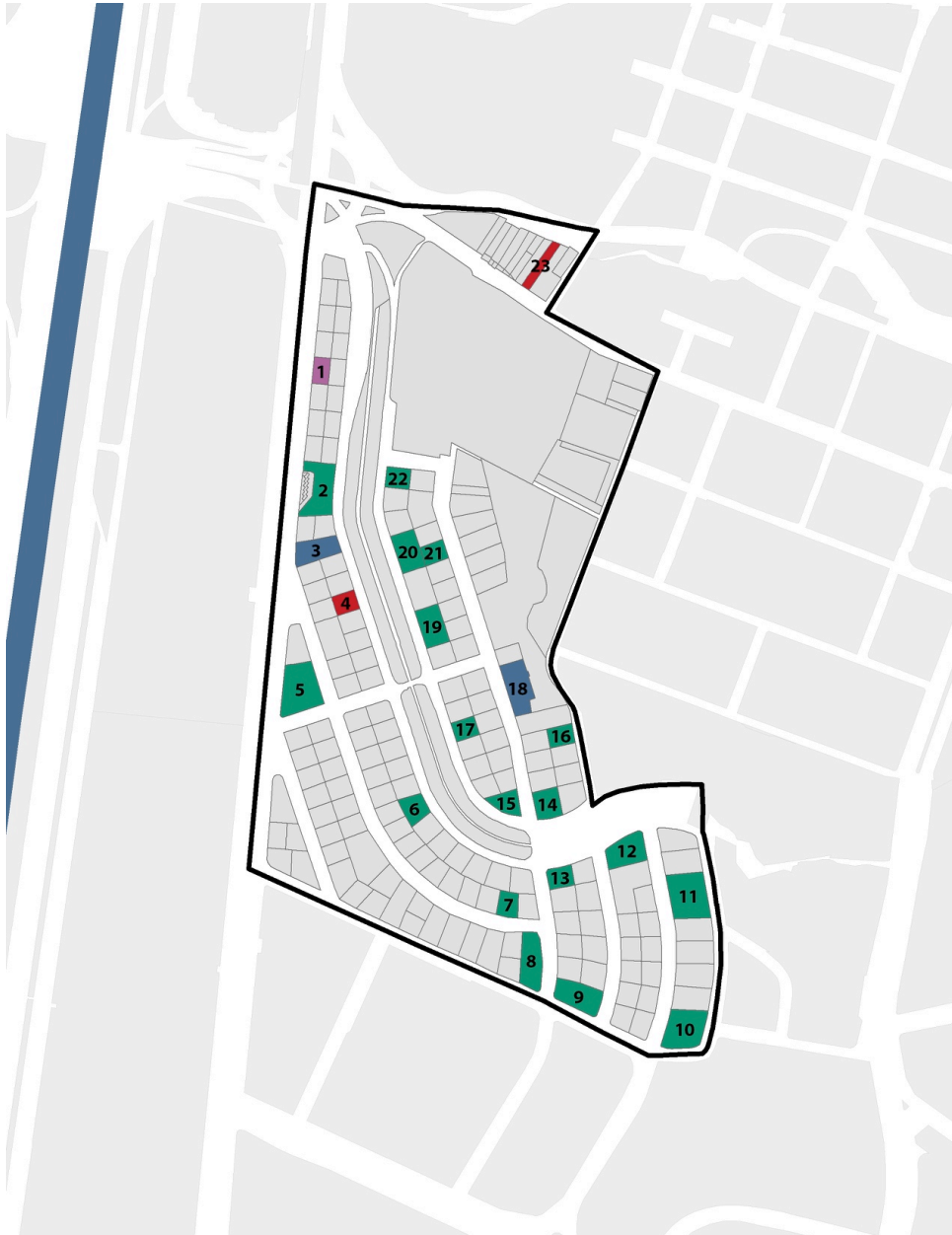


# Sistema estructurante de espacio público (cargas urbanísticas)



UAU	POLIGONO Z5 R 26 PATIO BONITO		Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
	1	0.00	0.00	69.15	714.03	
2	0.00	0.00	2.56	1,074.92		
3	0.00	0.00	187.90	1,274.76		
4	562.09	0.00	1,008.59	9.23		
5	5,035.13	0.00	3,179.91	617.46		
6	2,308.01	0.00	1,594.54	302.38		
AR 1	569.63	0.00	40.19	829.72		
7	0.00	0.00	103.10	365.43		
8	0.00	0.00	51.43	752.05		
9	1,460.25	0.00	222.67	688.05		
10	890.20	0.00	53.80	768.95		
11	345.23	0.07	0.00	985.03		
12	666.12	0.00	174.08	763.08		
13	1,177.02	0.00	72.89	496.48		
14	1,095.99	0.00	134.65	537.05		
15	793.25	0.01	77.64	479.48		
16	656.81	0.00	11.87	379.34		
17	559.60	0.00	73.01	393.60		
18	0.00	0.00	78.77	605.75		
19	0.00	0.00	141.66	186.85		
20	711.80	0.14	54.34	492.90		
21	1,436.99	0.00	502.89	1,099.38		
22	452.92	1.23	65.63	191.44		
23	649.33	0.00	120.62	281.13		
24	409.03	0.00	97.97	511.12		
25	0.00	0.00	110.44	336.09		
26	0.00	0.00	50.50	381.53		
27	976.30	0.00	75.36	670.39		
28	798.12	0.00	40.18	732.83		
29	0.00	0.00	188.25	561.59		
30	0.00	0.00	143.05	798.61		
31	0.00	0.00	42.63	783.00		
<b>TOTAL</b>	<b>21,553.84</b>	<b>1.45</b>	<b>8770.25</b>	<b>19,063.62</b>		

# Localización y clasificación de AMES



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

# Delimitación unidades de actuación urbanísticas (UAU)



**31** Unidades de actuación urbanística  
**01** Áreas receptoras de obligaciones

## Áreas bruta:




- Promedio: 6,964 m<sup>2</sup>
- Máxima: 36,221 m<sup>2</sup>
- Mínima: 1,965 m<sup>2</sup>

## Área Neta:

- Promedio: 3,438 m<sup>2</sup>
- Máxima: 26,929 m<sup>2</sup>
- Mínima: 610 m<sup>2</sup>

## Número de predios:

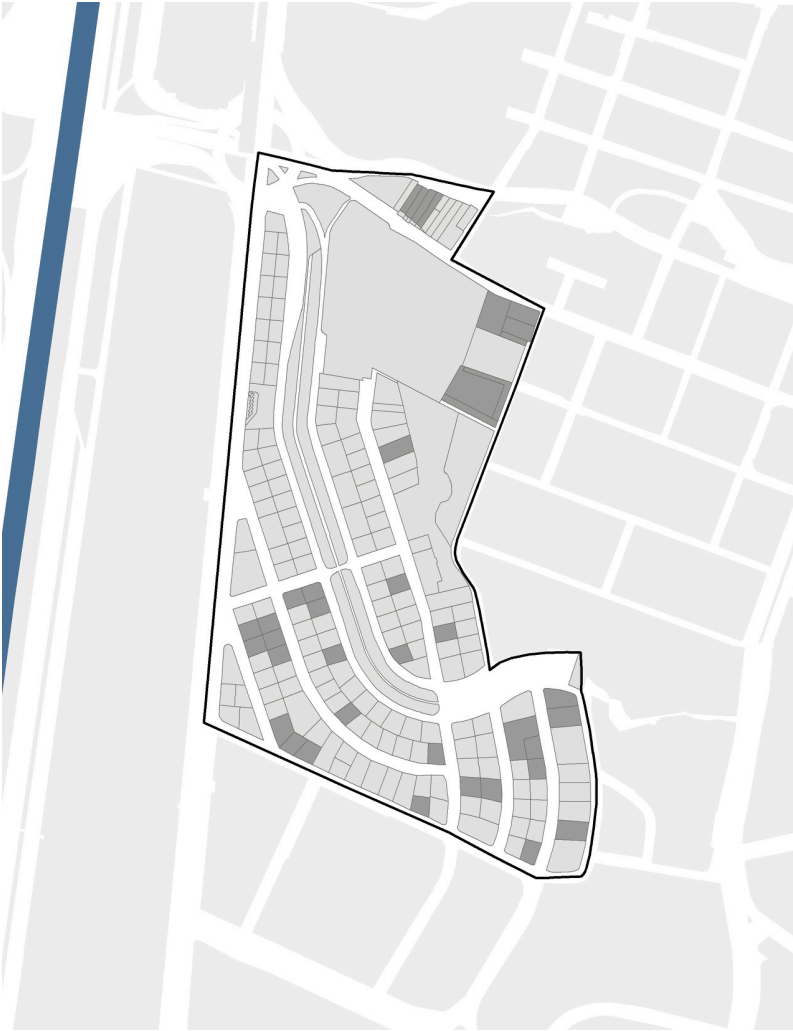
- Promedio: 7,2 predios
- Máximo: 18 predios
- Mínimo: 2 predio

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



# Análisis de concentración de la propiedad

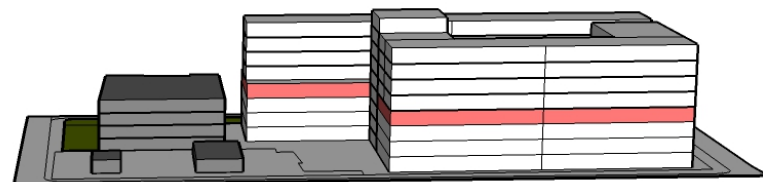
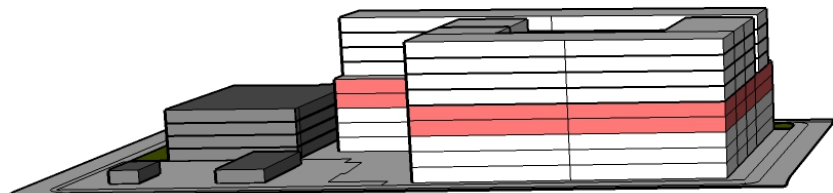
Propietarios con dos o mas predios



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

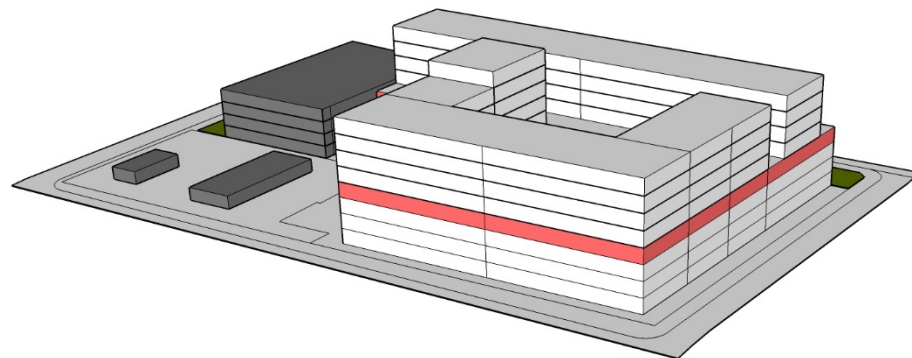
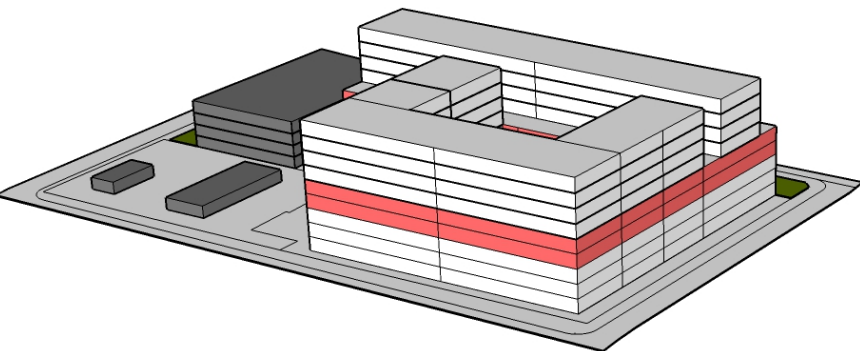
# Definición de norma volumétrica- AME en esquina

## 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.

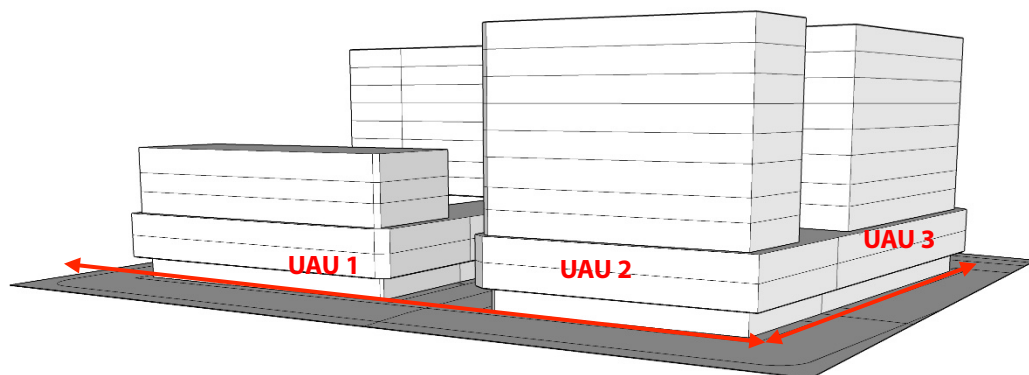


- No contará para índice de construcción dos niveles de parqueaderos, bien sea en los pisos 1 y 2 o 3 y 4. En ningún caso podrá superarse dos niveles de parqueadero y siempre que no supere los tope máximos de número de parqueaderos establecidos por el POT.

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

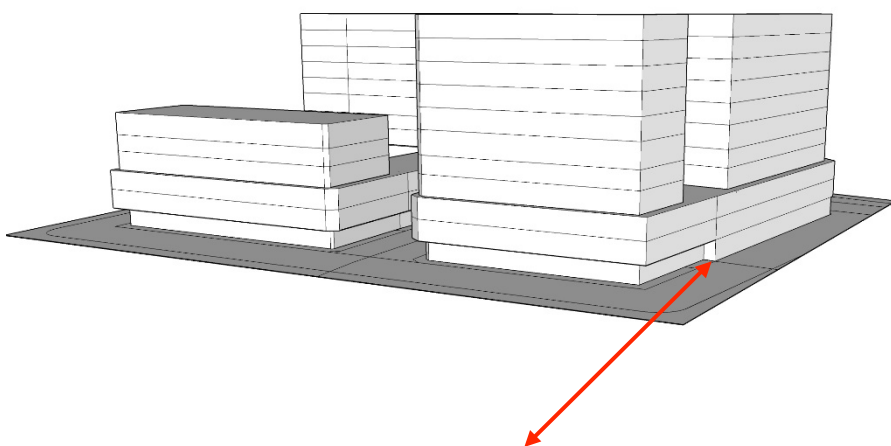
# Definición de norma volumétrica- Configuración de zócalo urbano

Esta norma es general para los tres Macroproyectos

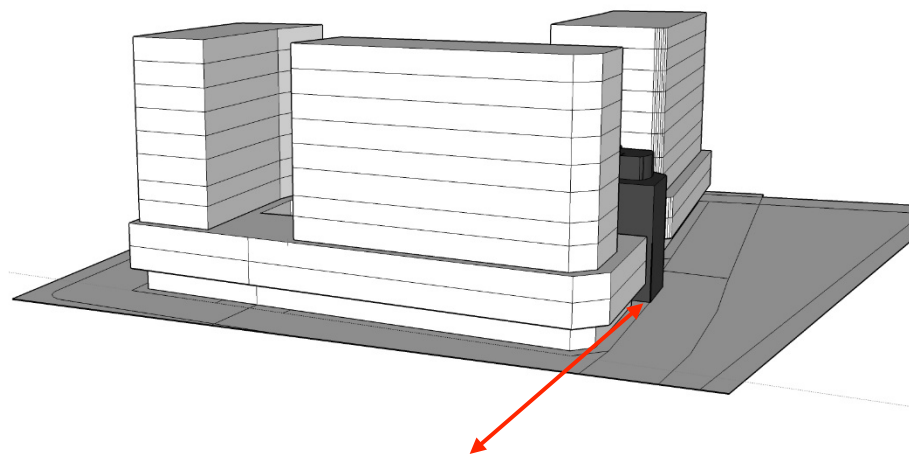


Sobre los ejes principales de espacio público asociados a transversalidades y longitudinales se deberá garantizar la continuidad del paramento de la plataforma como mínimo con el 80%

Zócalo continuo



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

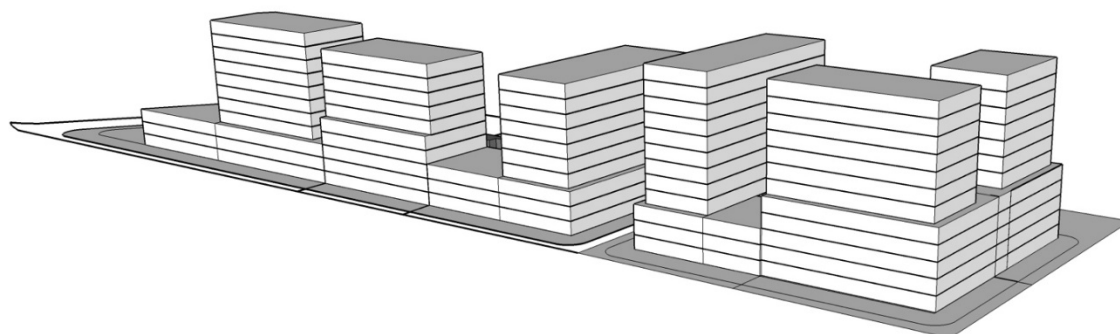
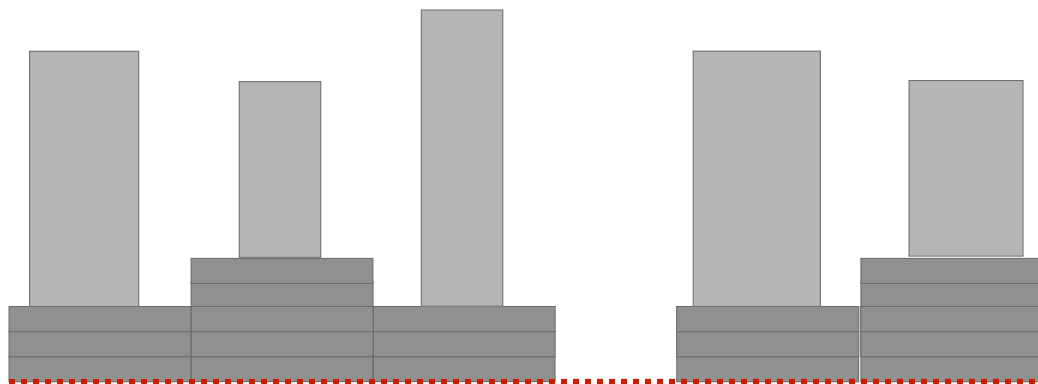


Discontinuidad del 1 piso de la plataforma por que la unidad de actuación no es continua con el AME existente en el mismo zócalo urbano



# Definición de norma volumétrica – Configuración de zócalo urbano

**Esta norma es general para los tres Macroproyectos**

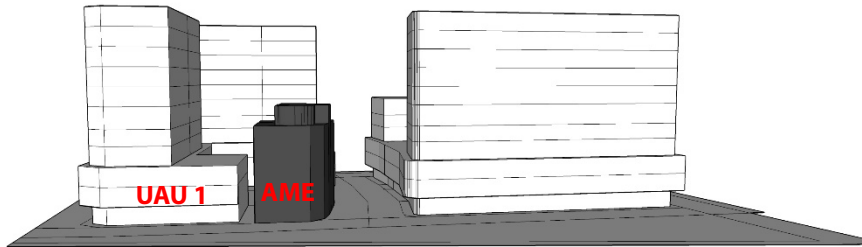


- Cuando sobre vías principales la plataforma ocupe hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), tendrá una altura de cinco (5) pisos o 20 metros.
- En caso de que la plataforma ocupe entre el 61% y el 80% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística, tendrá una altura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

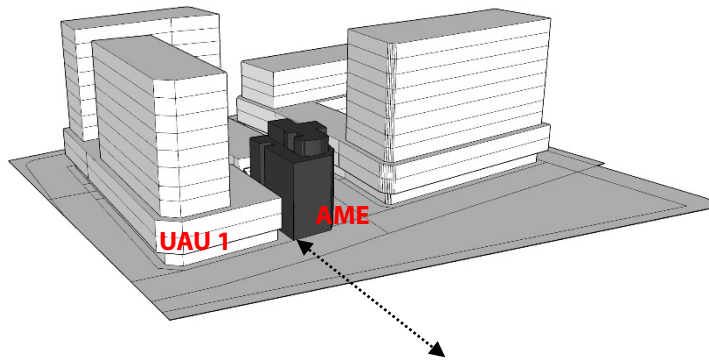
# Definición de norma volumétrica- AME en esquina

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

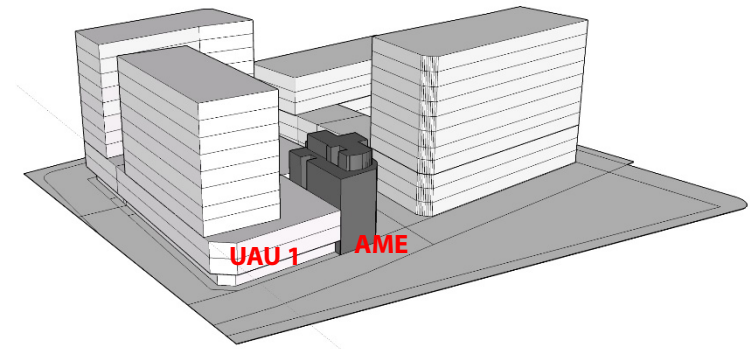


Limite de la unidad de actuación entre la plataforma y el AME

**Fachada opción 2:** Ame en esquina sin posibilidad de crecimiento

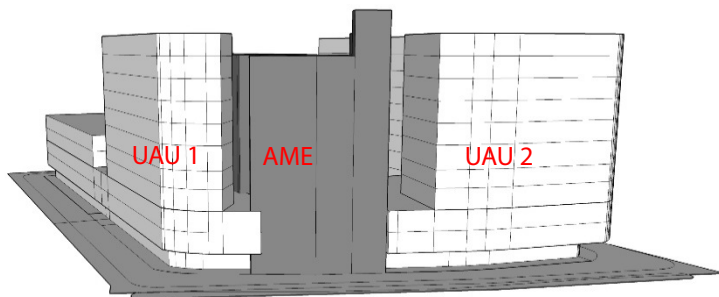


Independiente que el AME tenga o no posibilidad de desarrollo en esquina, la plataforma se adosa al AME

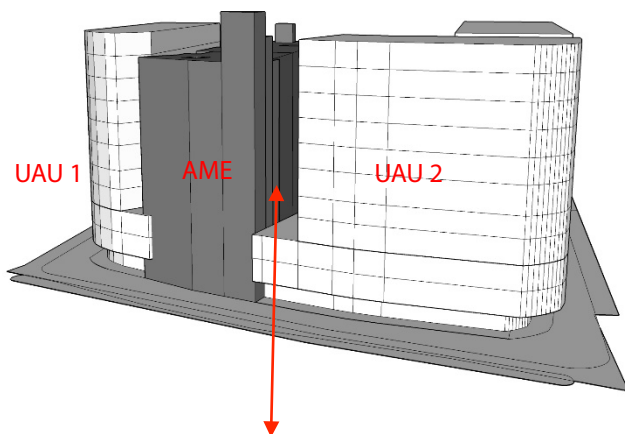


# Definición de norma volumétrica– AME torre sin posibilidad de desarrollo

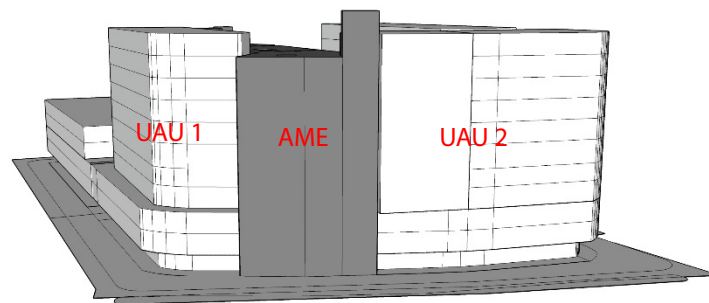
Esta norma es general para los tres Macroproyectos



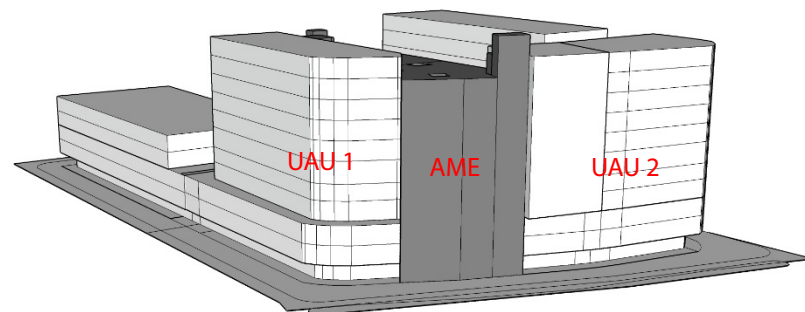
La plataforma se adosa a la torre del ame, y la torre de la plataforma se Retira 6m del AME



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