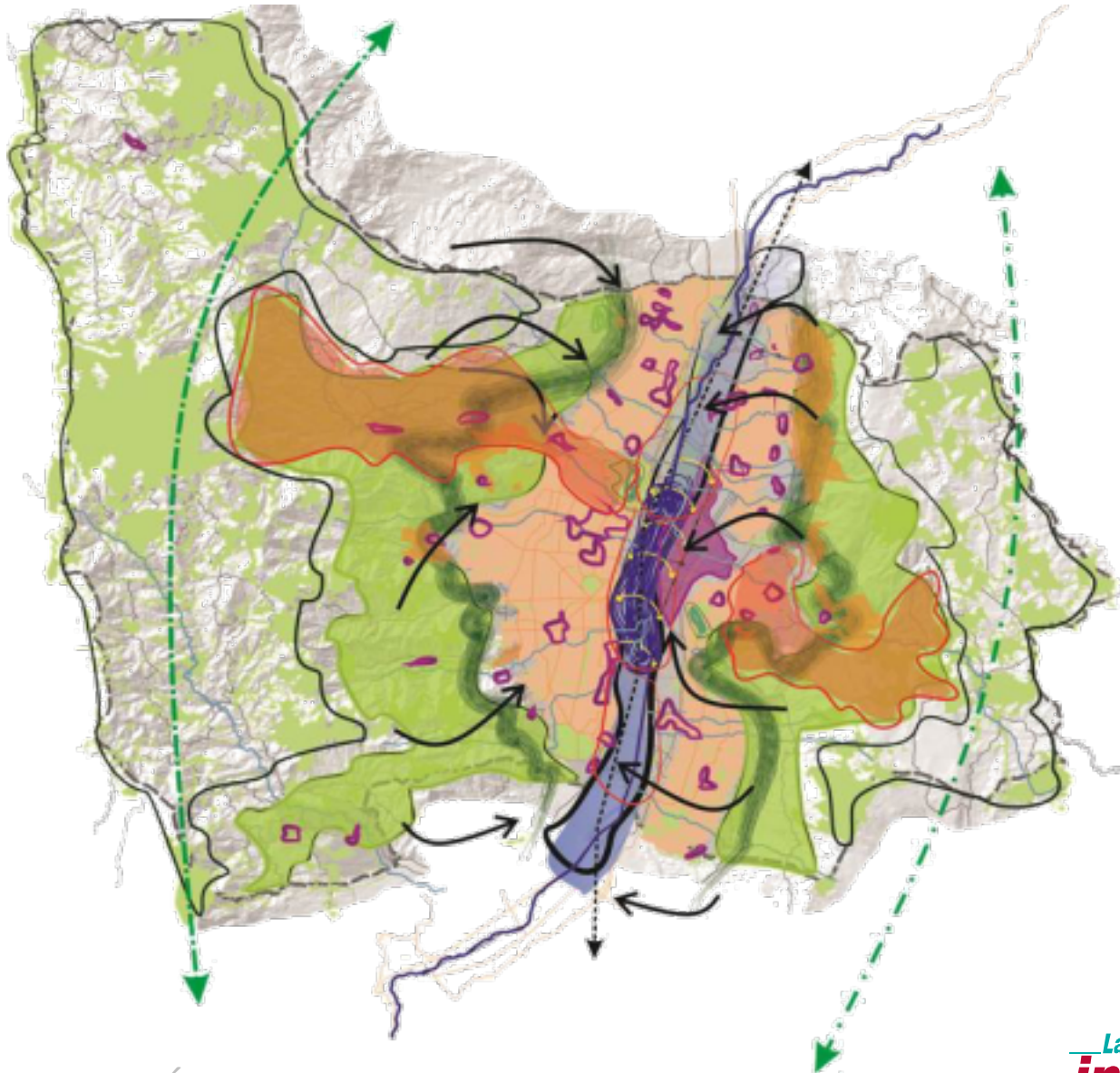




MACROPROYECTO RÍOCENTRO

Síntesis del Modelo de ocupación territorial



**Un borde rural diverso
que articula**

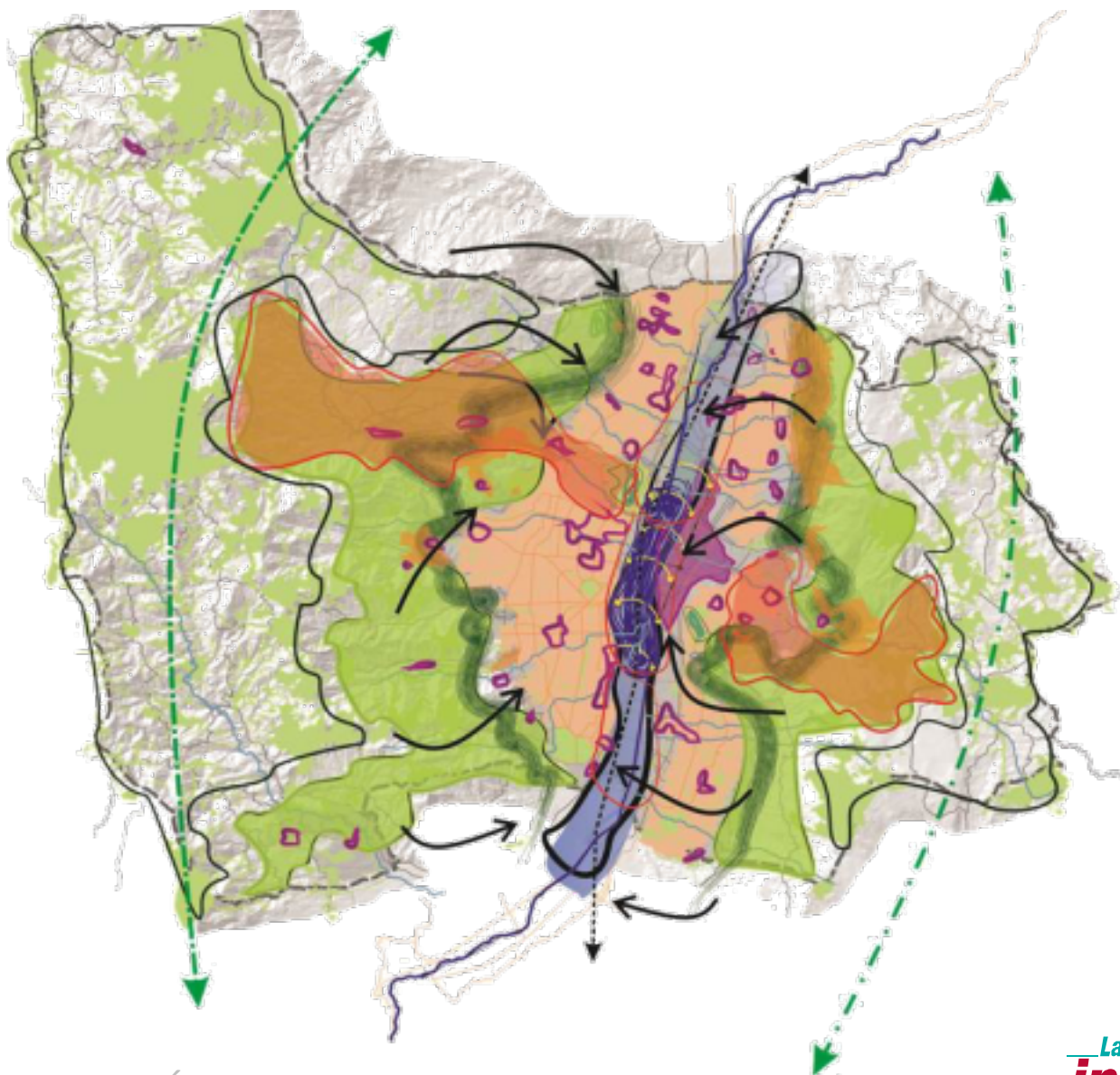


**Zonas de media ladera
heterogéneas**



**Un corredor del Rio
Aburrá**

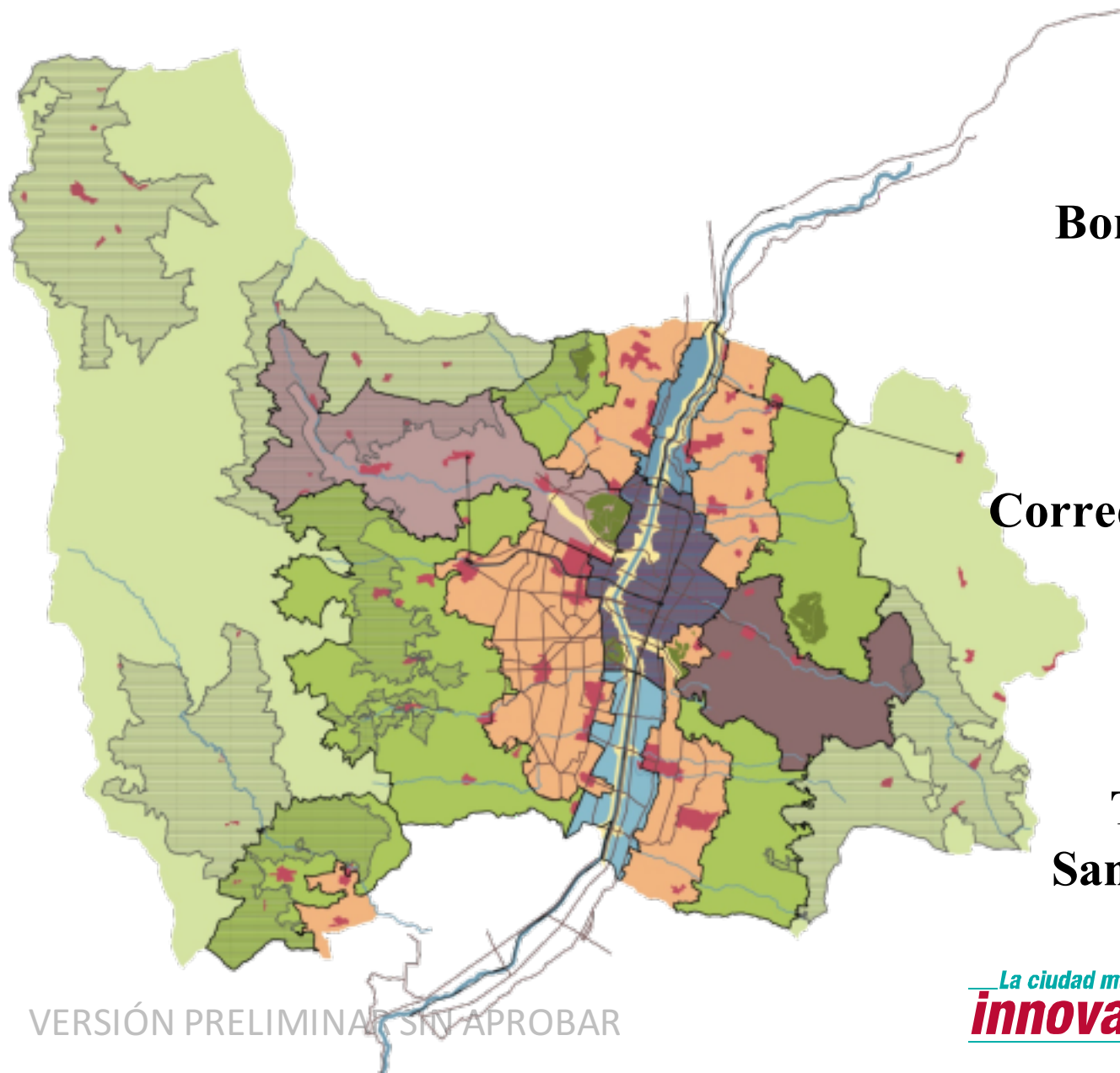
Síntesis del Modelo de ocupación territorial



**Una municipalidad que
aporte a la
consolidación del
territorio
metropolitano**

**Un área rural integrada
al espacio
metropolitano**

Áreas de intervención en el modelo de ciudad



Borde Urbano-Rural



**MED Río
Corredor metropolitano
y de servicios**



**Transversalidades
Santa Elena - Iguaná**

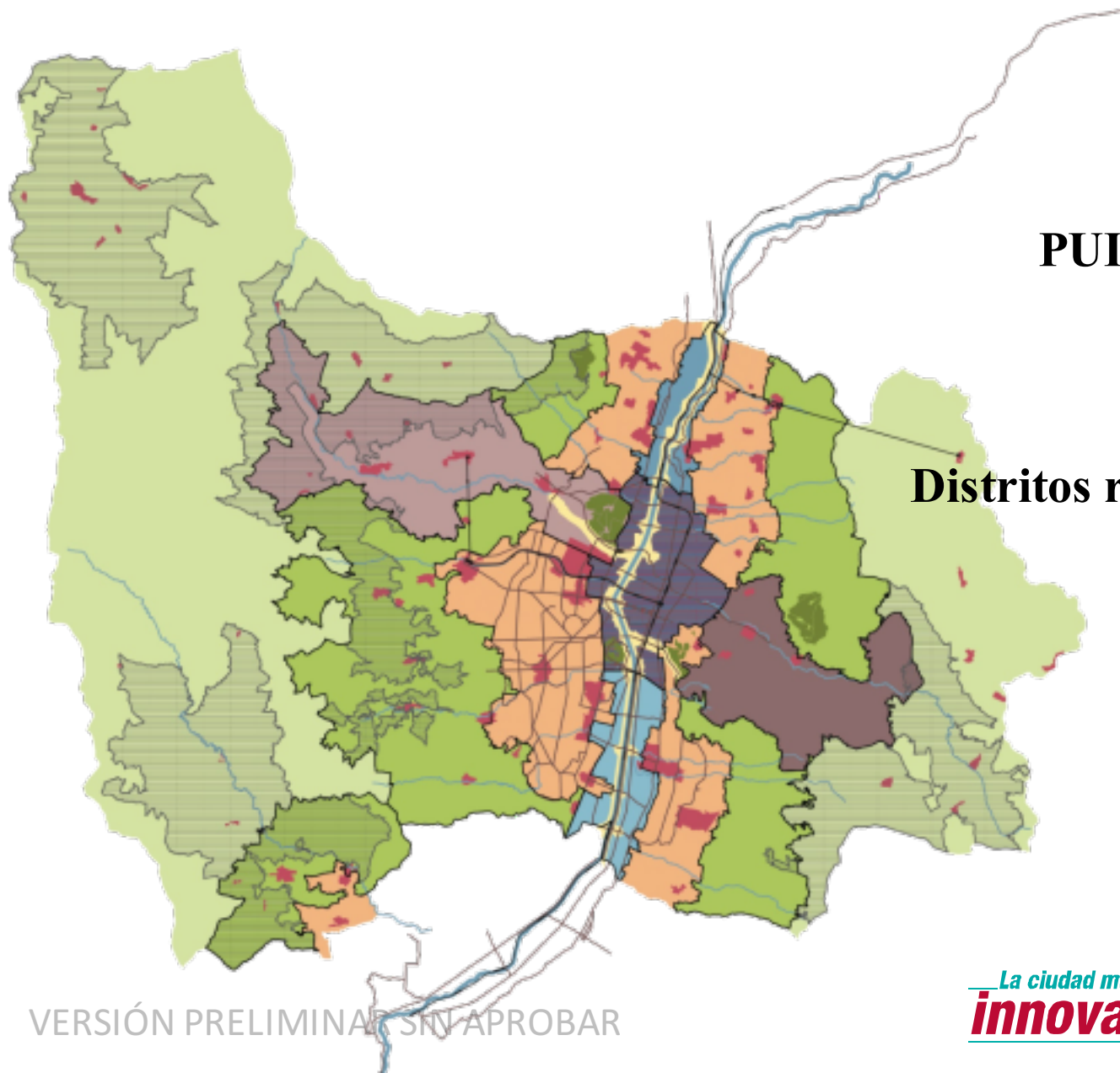
Áreas de intervención en el modelo de ciudad



PUI de Media Ladera



Distritos rurales campesinos



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

La ciudad más
innovadora del mundo

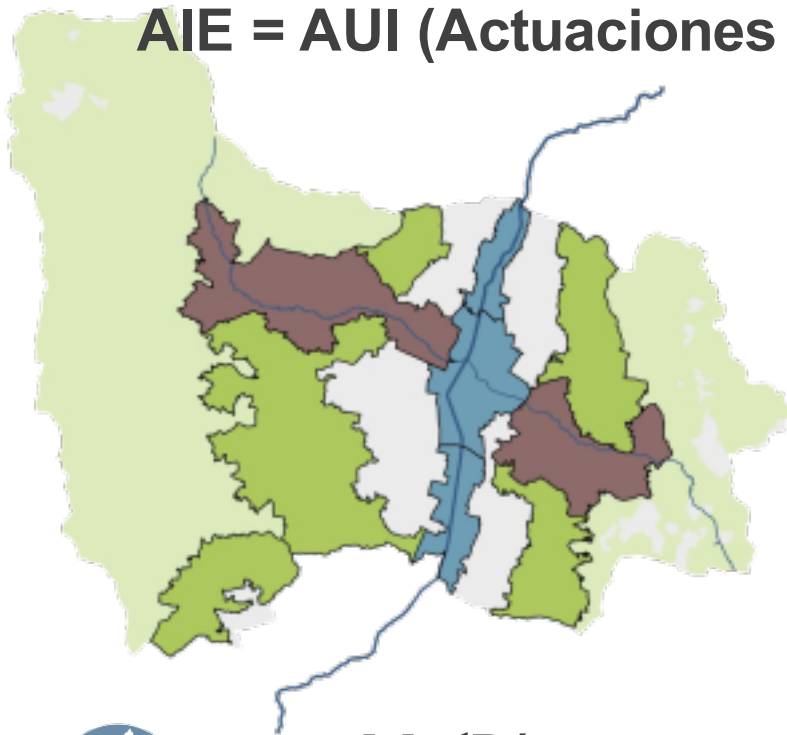


Alcaldía de Medellín

3 Áreas de intervención estratégica (AIE)

Las AIE se instrumentan a través de Macroproyectos

AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)



MedRío

3 Macroproyectos



Transversalidades

2 Macroproyectos



MedBorde

5 Macroproyectos

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.

3 Áreas de intervención estratégica (AIE)

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

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.



MedRío
3 Macroproyectos



Transversalidades
2 Macroproyectos



MedBorde
5 Macroproyectos

¿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

Implementar la protección a moradores

Redistribuir aprovechamientos, obligaciones.

Complementar los sistemas público y colectivos.

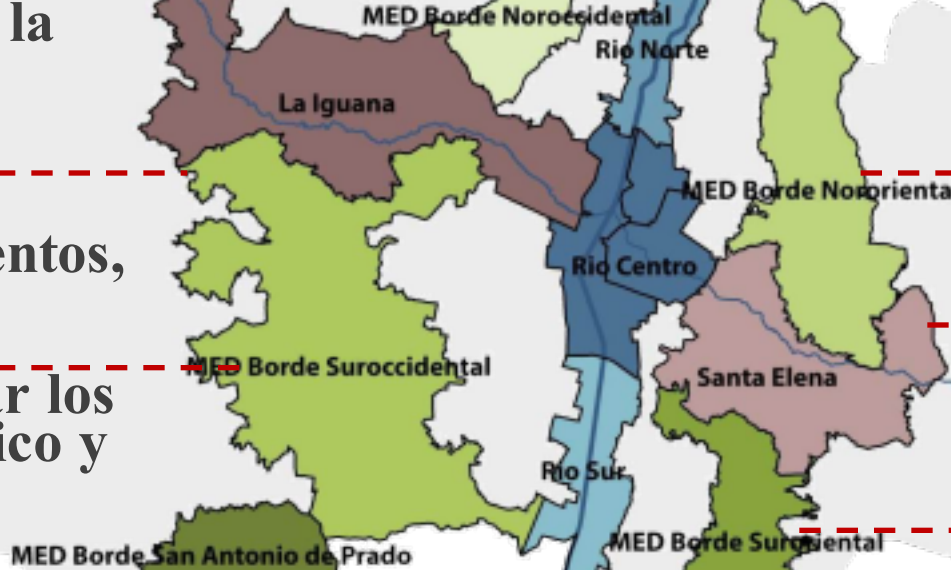
Coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial

Articular y adoptar los instrumentos de planificación complementaria

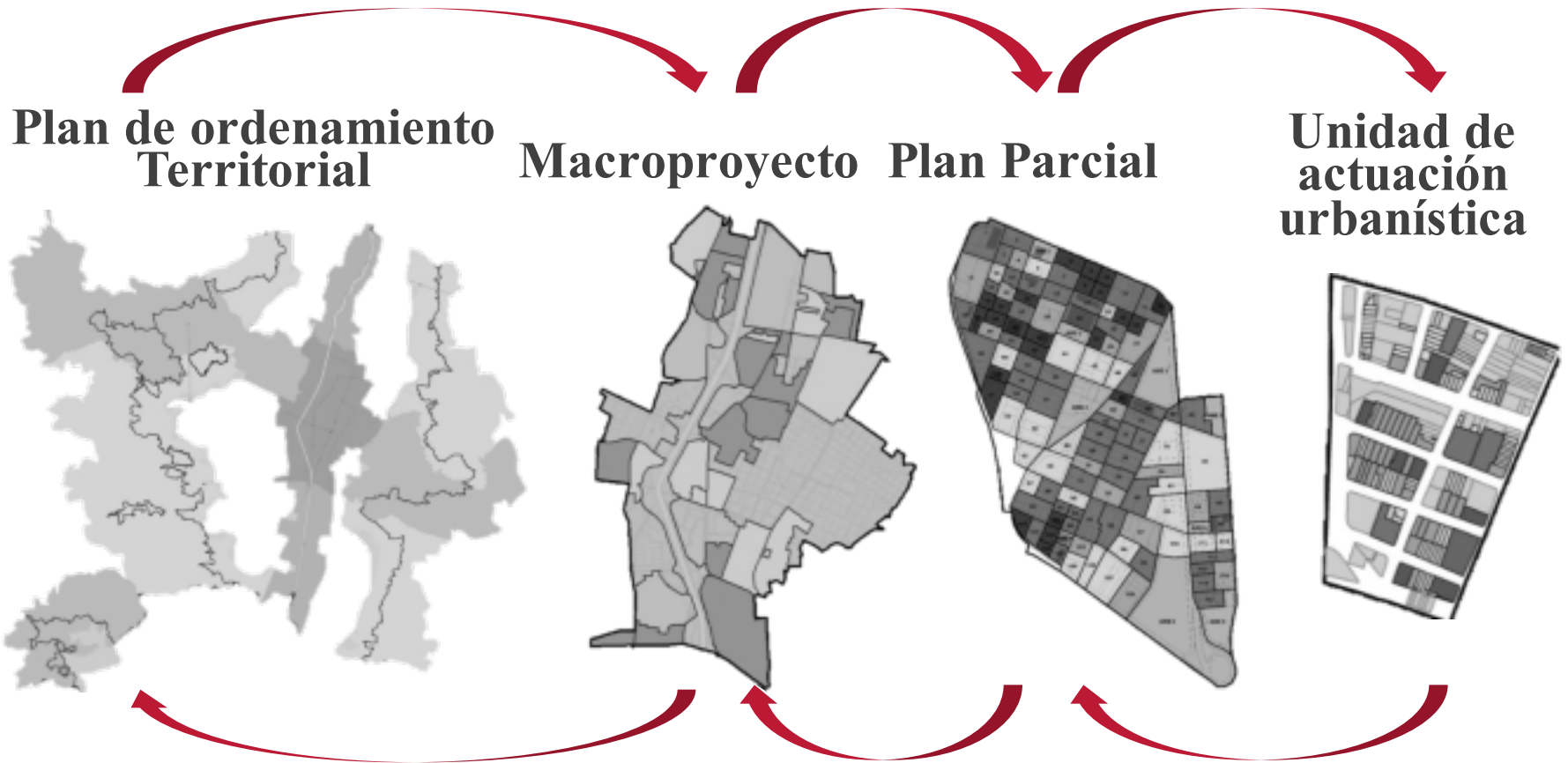
Establecer su operador Urbano

Definir la estructura de gestión del suelo

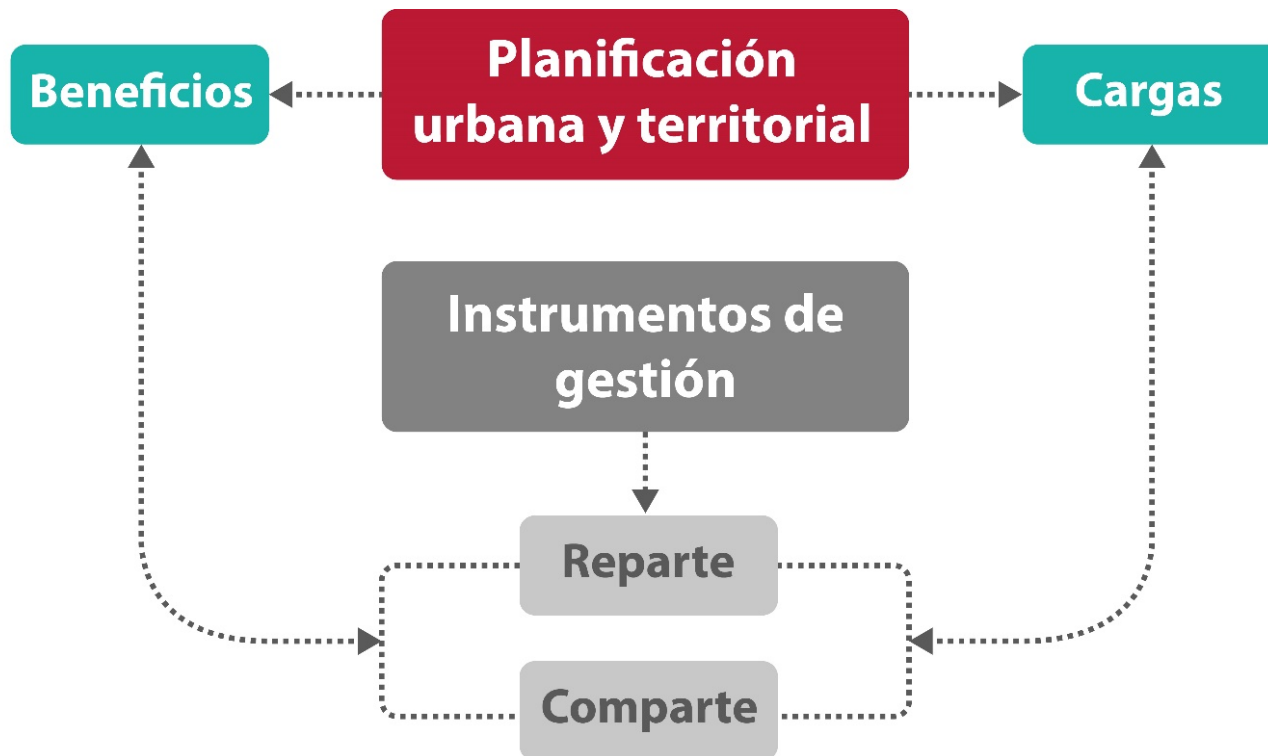
Modificar las secciones viales



La planificación a diferentes escalas de detalle que se complementan



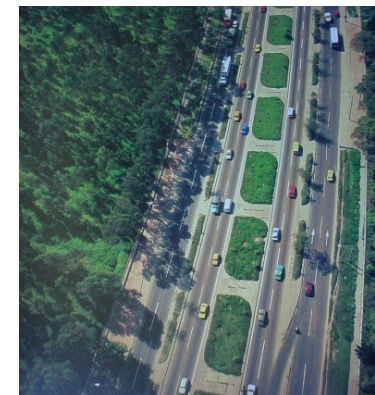
Reparto equitativo de cargas y beneficios



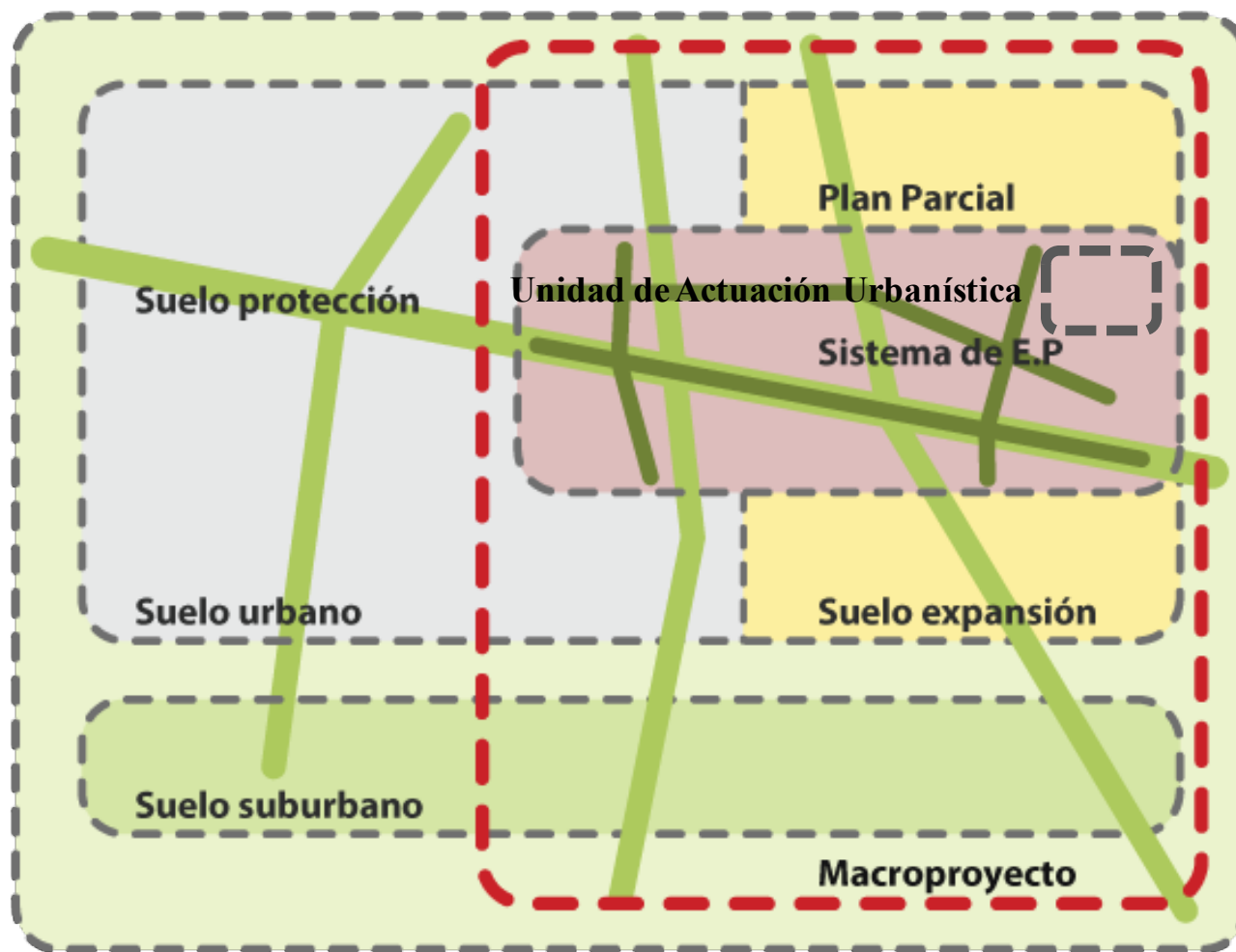
BENEFICIOS



CARGAS



Qué son los planes parciales



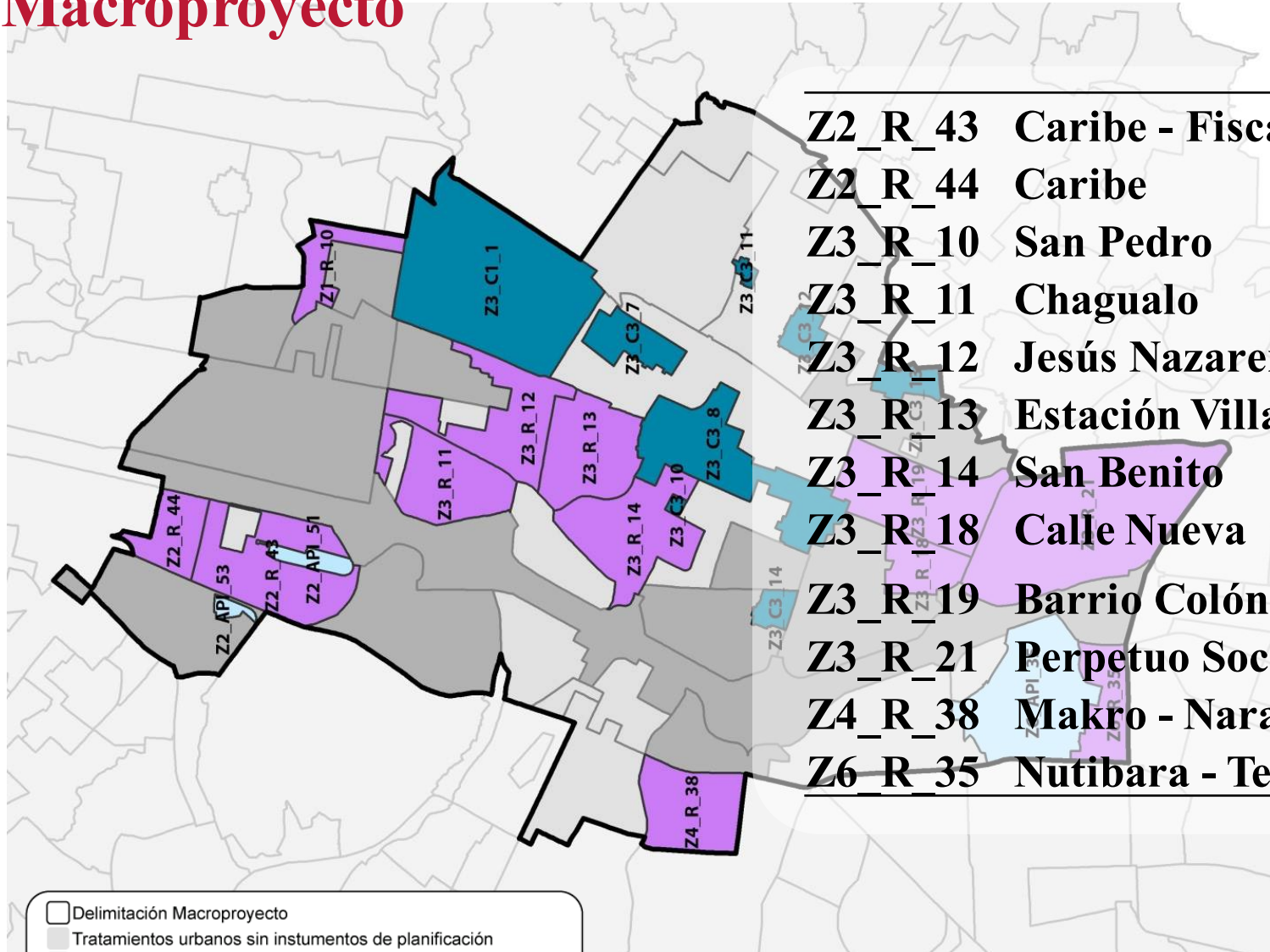
- MP** Macroproyectos
- SE** Sistema de espacios públicos
- PP** Plan Parcial
- SP** Suelo de protección
- SS** Suelo suburbano
- SE** Suelo de expansión
- SR** Suelo rural
- SU** Suelo urbano

Licenciamiento luego de la adopción del macroproyecto







Una vez adoptado el macroproyecto correspondiente, el propietario podrá desarrollar su predio cumpliendo las determinantes del macroproyecto, el POT y la normativa nacional, según la ubicación de su predio dentro del macroproyecto correspondiente.

- **Tratamiento de Consolidación:** El desarrollo podrá ser lote a lote, solicitando ante el curador urbano, la **licencia urbanística**, según el tipo de desarrollo deseado y permitido por la normativa municipal.
- **Tratamiento de renovación:** El desarrollo está determinado por la formulación de un plan parcial.
- **Área de Manejo Especial (AME):** Para desarrollar un predio ubicado en un “AME” deberá solicitar ante el curador urbano licencia de construcción.
- **Unidad de Gestión (UG):** Para desarrollar toda la unidad deberá solicitar una única licencia de urbanización. Posteriormente, cada desarrollo deberá solicitar la licencia de construcción correspondiente.
- **Unidad de Actuación Urbanística (UAU):** Se declara cuando no existe consenso de los propietarios, no puede desarrollarse. El alcalde aplicará los instrumentos de intervención del suelo correspondientes, según la normativa municipal y nacional.

Planes parciales a adoptarse con el Macroproyecto

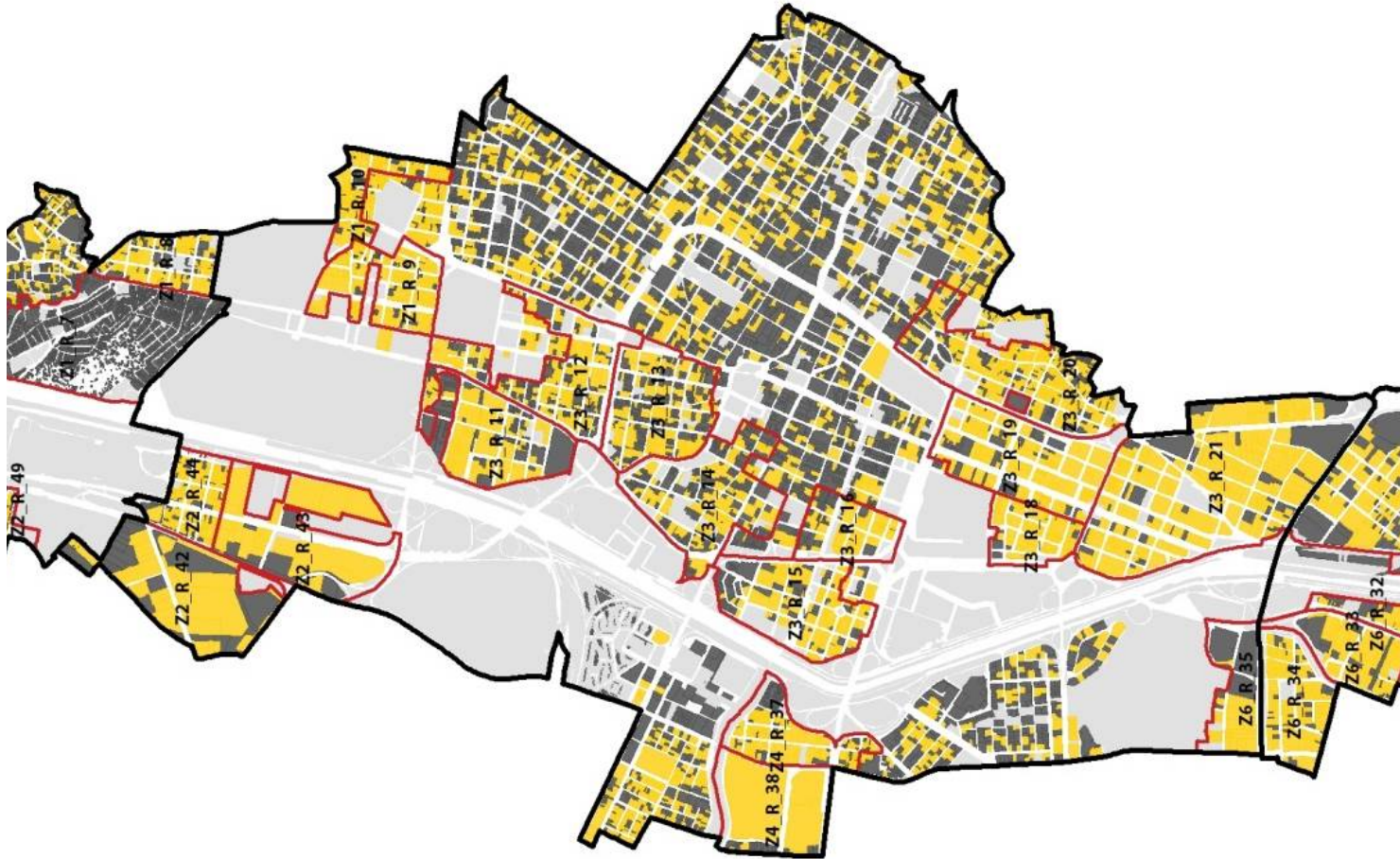


- Z2_R_43 Caribe - Fiscalia
- Z2_R_44 Caribe
- Z3_R_10 San Pedro
- Z3_R_11 Chagualo
- Z3_R_12 Jesús Nazareno
- Z3_R_13 Estación Villa
- Z3_R_14 San Benito
- Z3_R_18 Calle Nueva
- Z3_R_19 Barrio Colón- Calle Nueva
- Z3_R_21 Perpetuo Socorro
- Z4_R_38 Makro - Naranjal
- Z6_R_35 Nutibara - Tenche

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

AR

Áreas y lotes con potencial de desarrollo – MedRío








VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Espacio Público – Existente + equipamiento + 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

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

Sistema espacio público - proyectado por el Macroproyecto

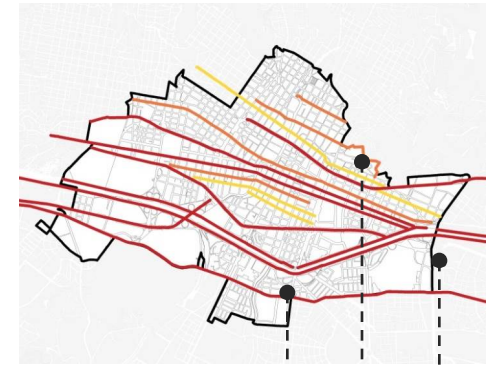
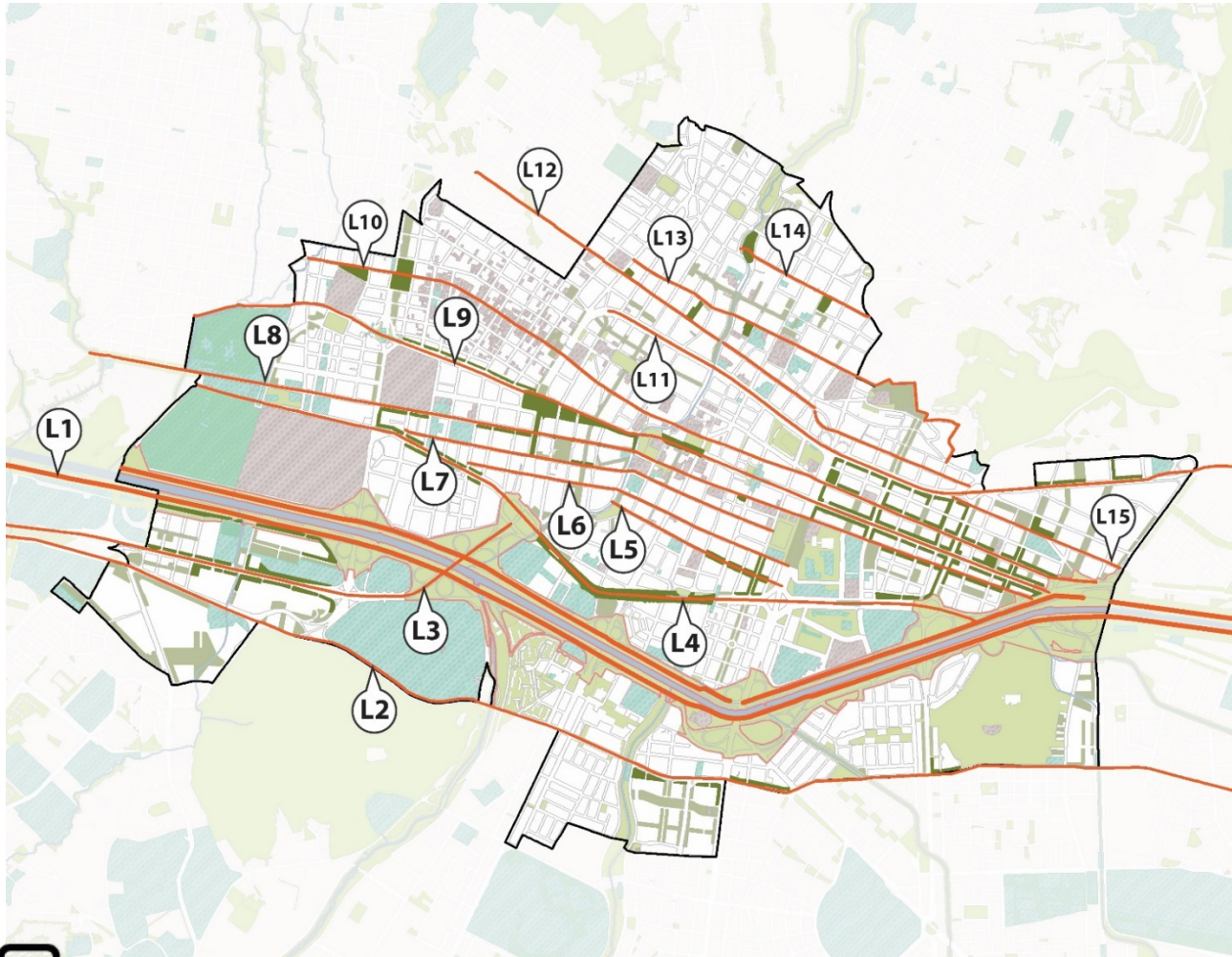


-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR






Estrategias Espacio público – ejes longitudinales



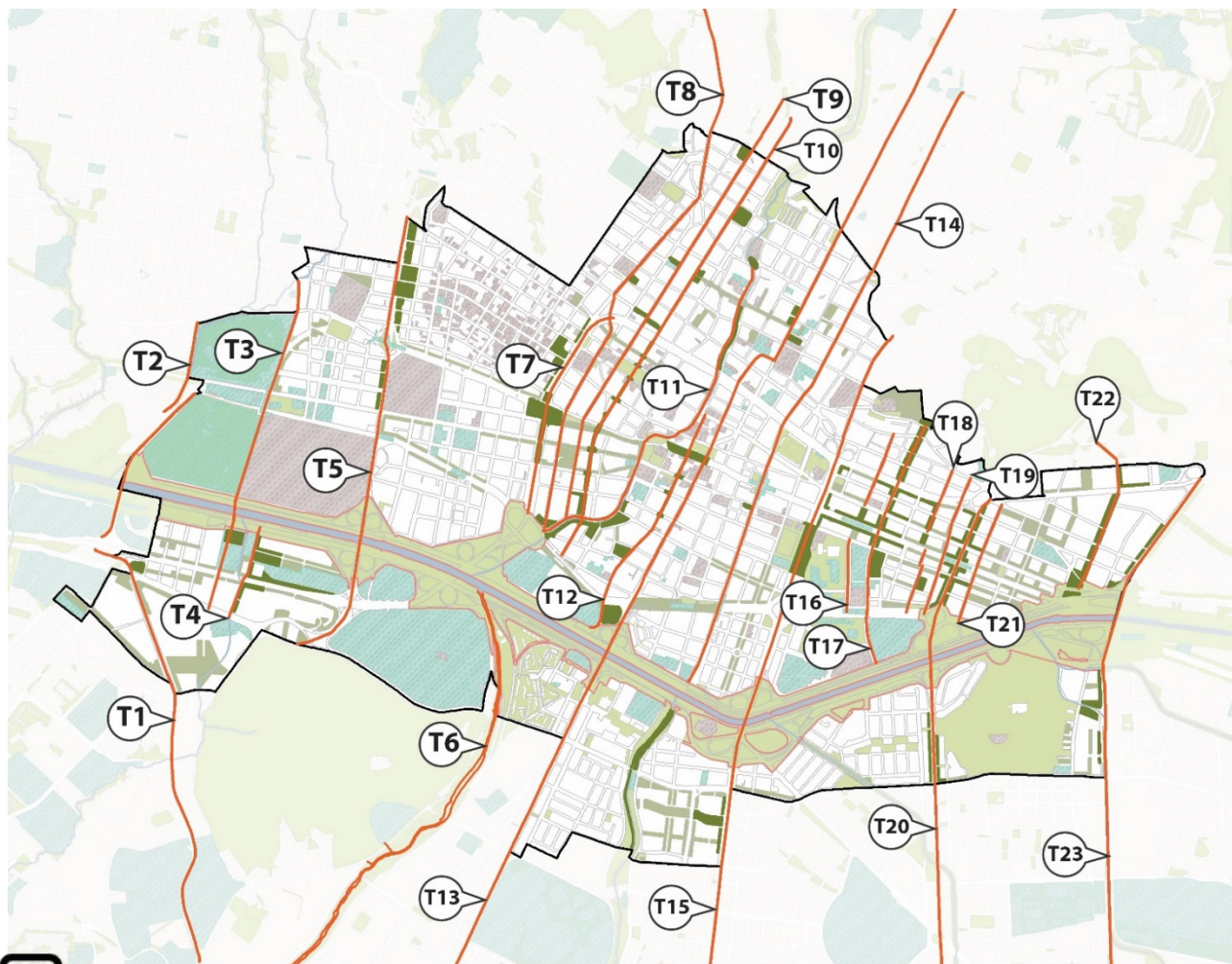
Primer orden

Segundo orden

Tercer orden

-  Delimitación Macroproyecto
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Ejes longitudinales y transversales principales

Estrategias Espacio público – ejes transversales



- Delimitación Macroproyecto
- Áreas de manejo especial - AMES
- Ejes longitudinales y transversales principales

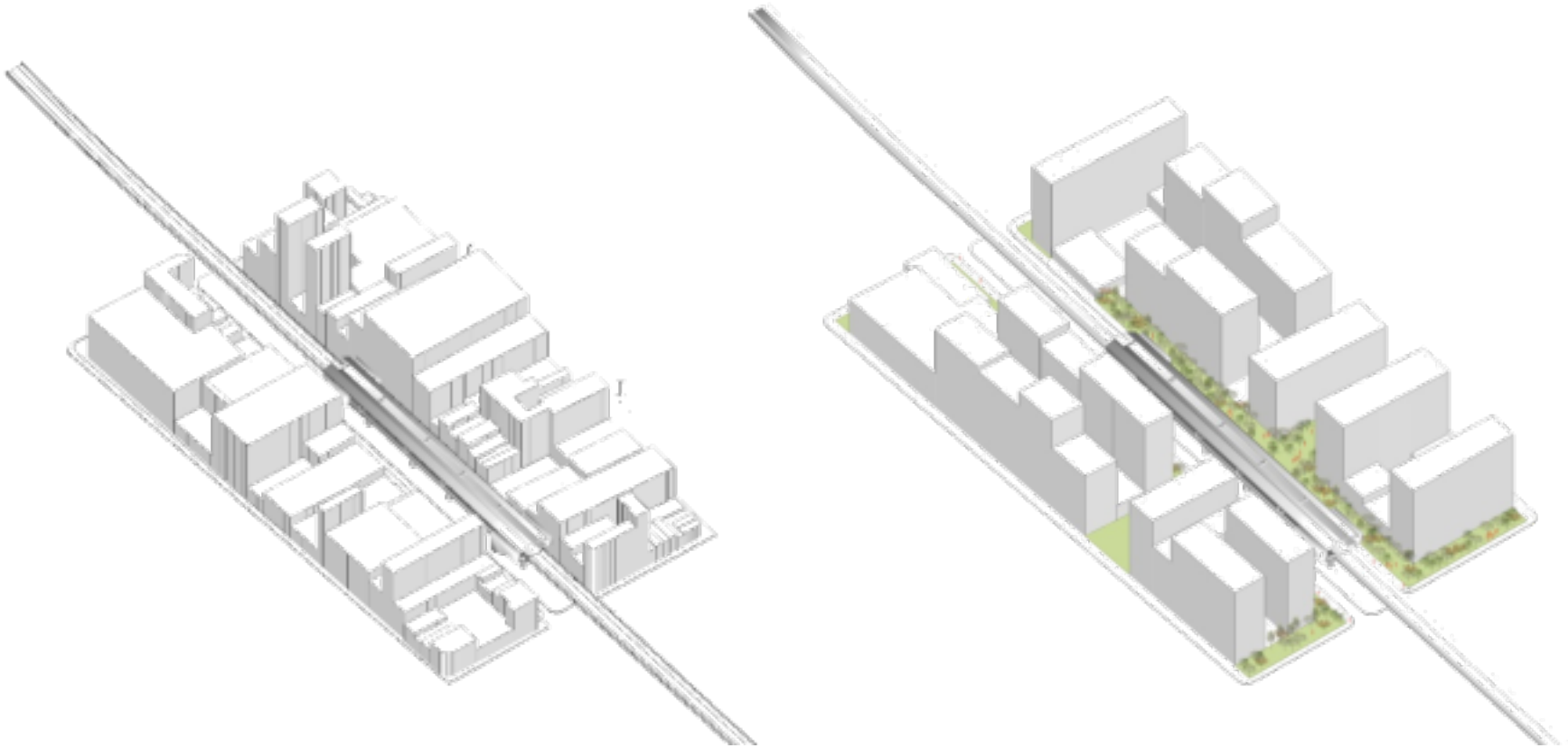


Primer orden

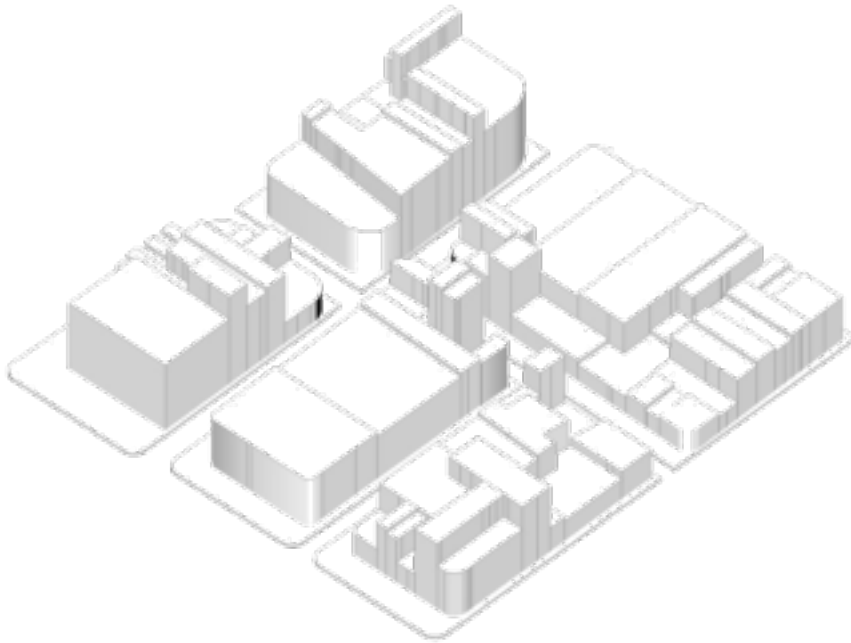
Segundo orden

Tercer orden

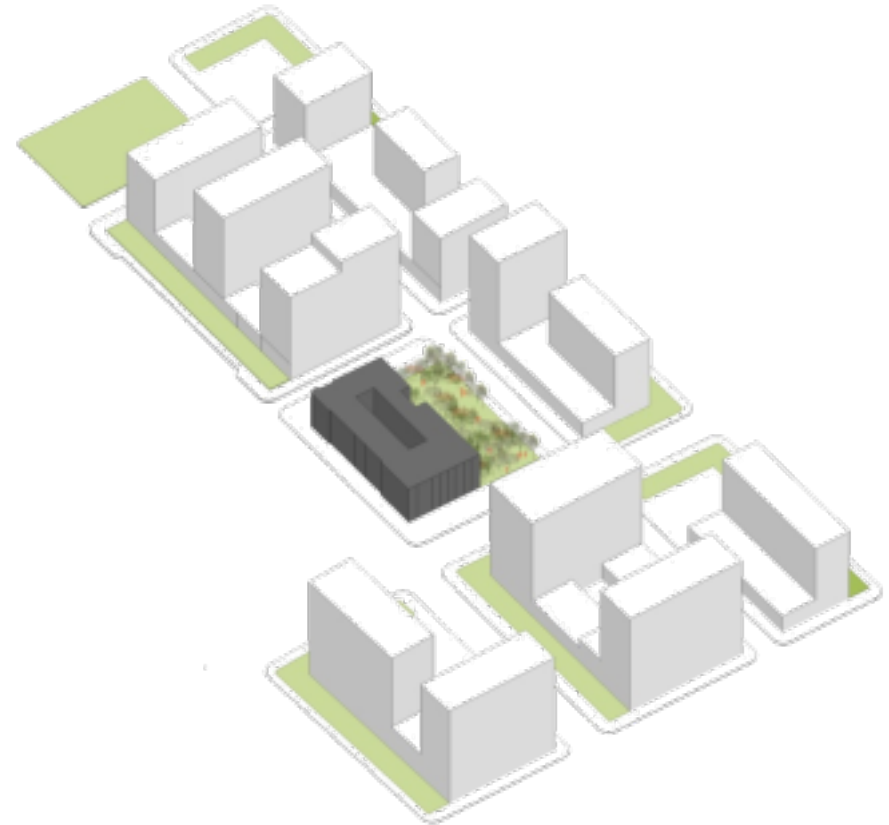
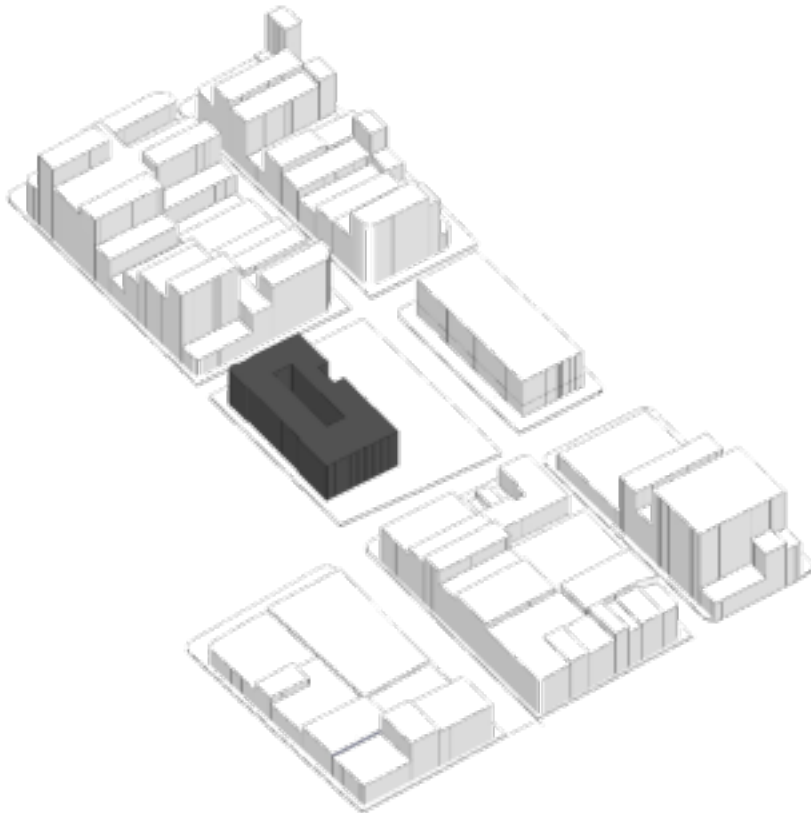
Espacio público ligado a ejes principales



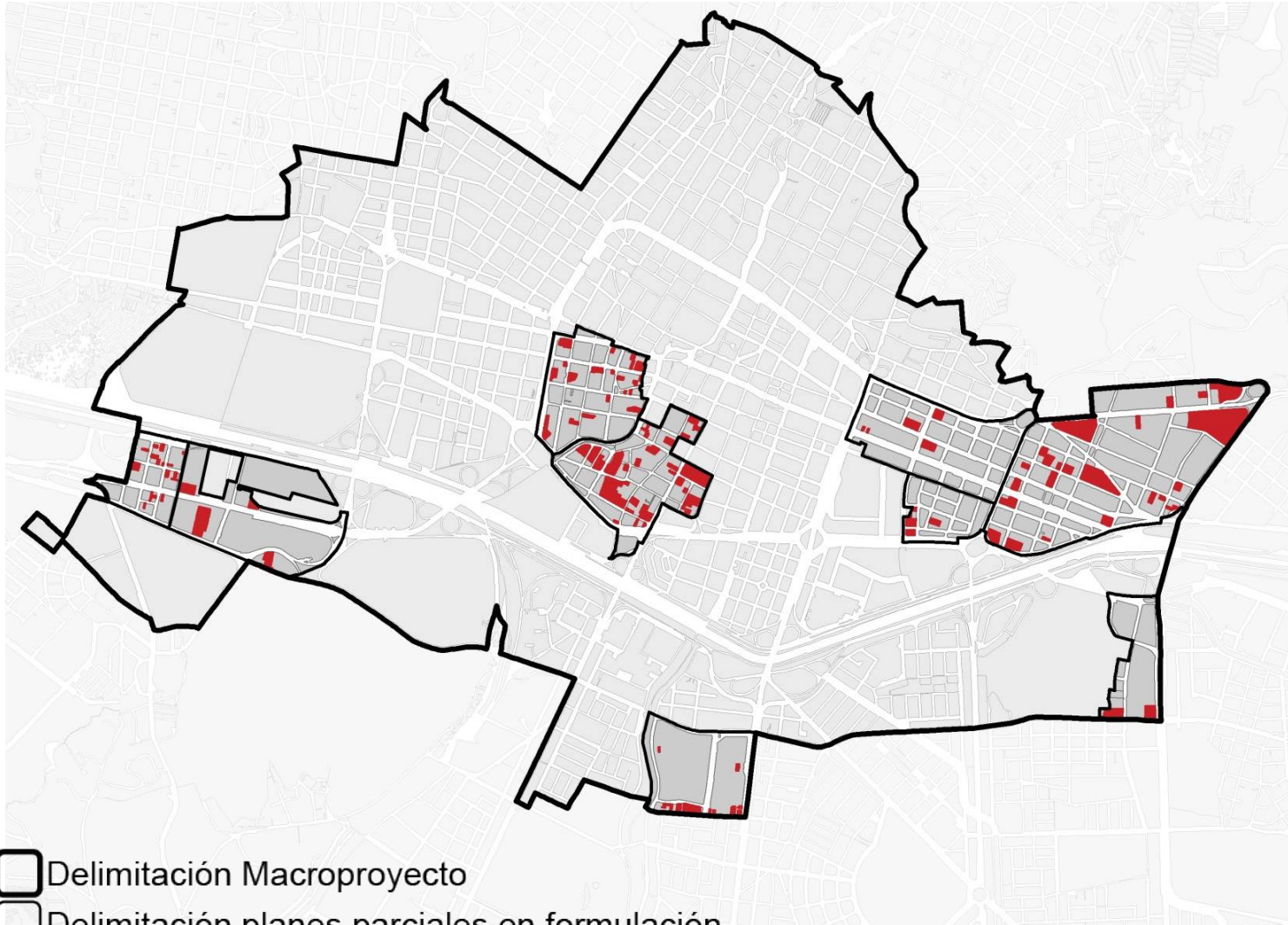
Espacio público de escala local







Espacio público ligado a Bienes de Interés Cultural



Crterios para la identificacin de reas de Manejo Especial - AME

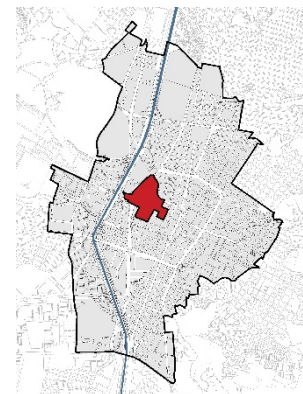
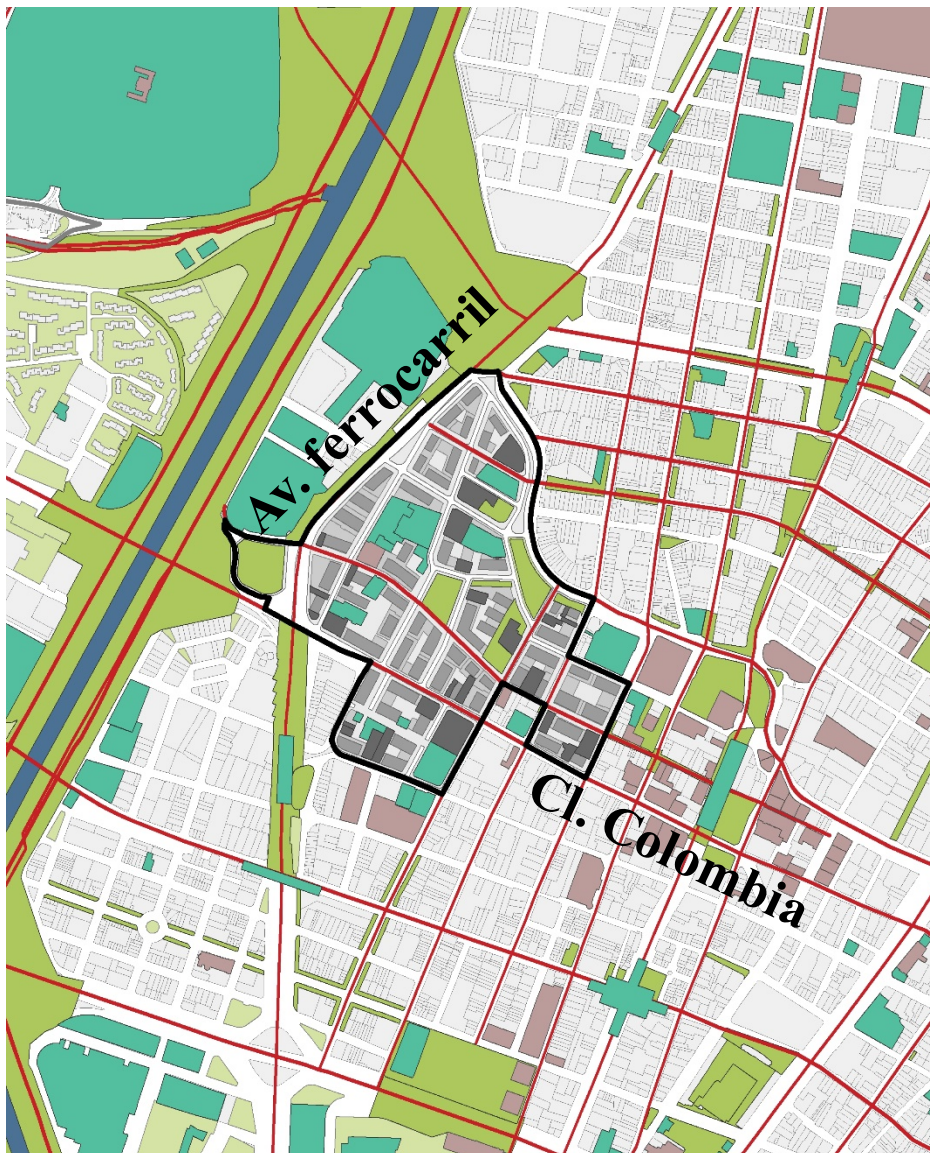


-  Delimitacin Macroproyecto
-  Delimitacin planes parciales en formulacin
-  Predios en planes parciales
-  reas de manejo especial en planes parciales - AMES



Plan Parcial San Benito

Z3_R_14



**Unidades de Actuación
Urbanística: 49**



Área Bruta: 254.849,74 m²

Área Neta: 117.133,95 m²

Densidad (Viv/Ha.): 294

Índice de Construcción: 3,7

Edificabilidad total: 434.436,22 m²

Cesión espacio público: 14.805,38 m²

Cesión vías: 6.278,19 m²

Simulación – Plan Parcial San Benito











VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

La ciudad más
innovadora del mundo

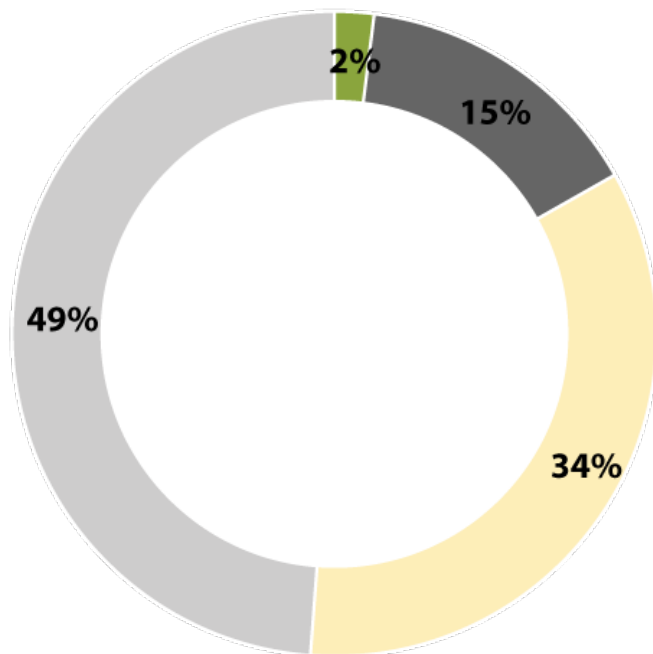
Conformación del área de planificación - Plan Parcial San Benito



-  Delimitación polígono
-  Espacio público existente
-  Áreas verdes del sistema hidrográfico
-  Áreas verdes asociadas a vías
-  Vías
-  Subsistema de equipamientos
-  Áreas de manejo especial
-  Área neta – Planes parciales

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Conformación del área de planificación - Plan Parcial San Benito






Área Bruta: 254.849,74 m²

- Área de AME: 44.746,95 m²
- Espacio público existente: 5.025,04 m²
- Área de vías: 87.943,81 m²
- **Total: 137.715,80 m²**

Área Neta: 117.133,95 m²

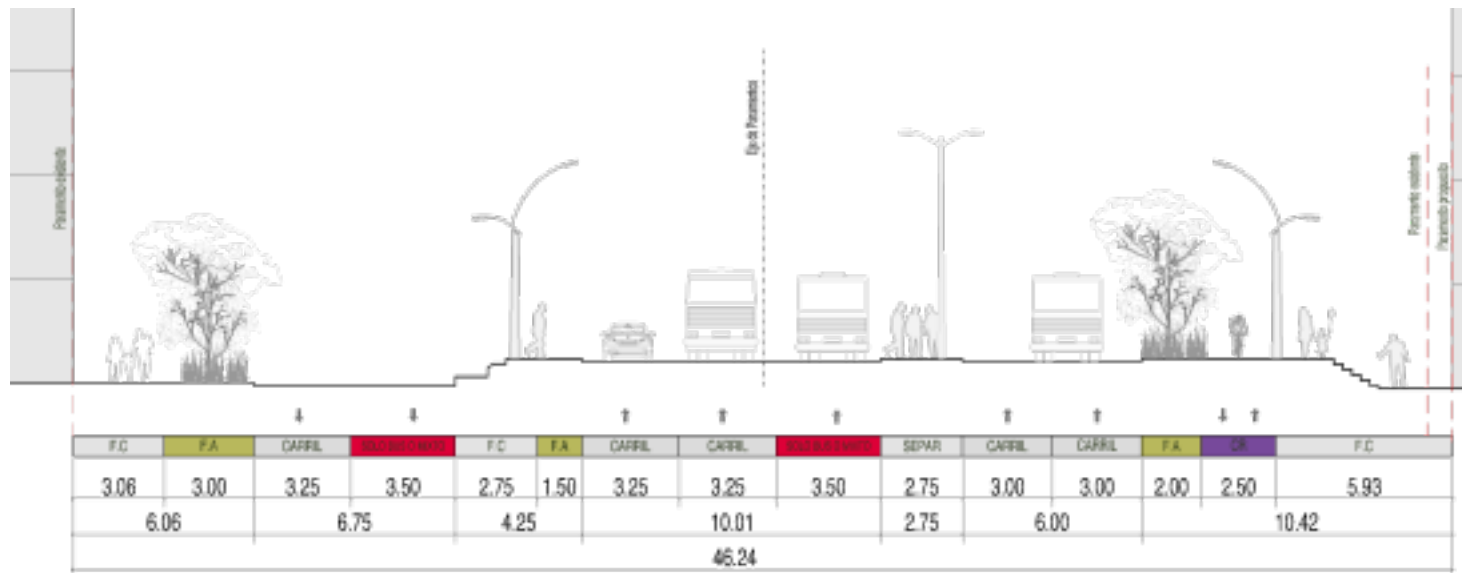
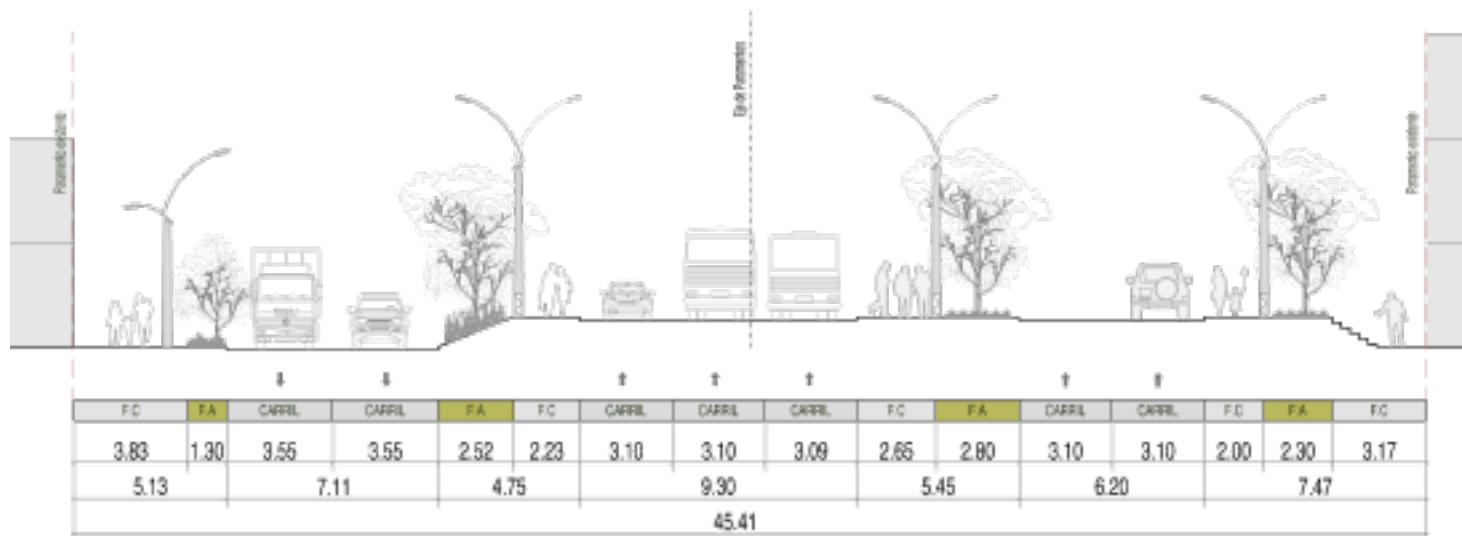
Plano de proyectos viales y vías propuestas – Plan Parcial San Benito



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

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Secciones viales – Cl. 52 – Plan Parcial San Benito

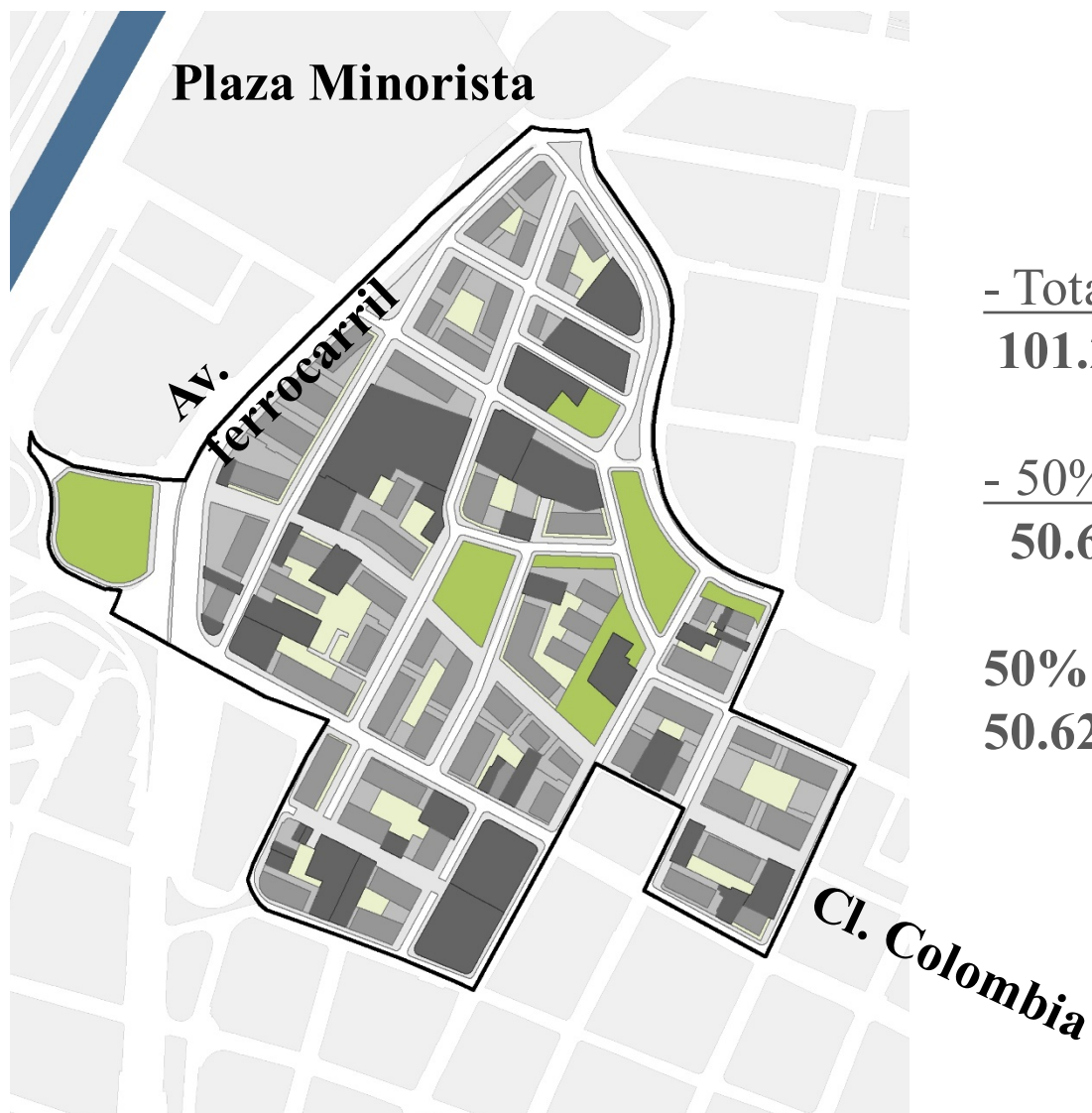


●● CicloRuta

●● TPM



Sistema estructurante de espacio público- Plan Parcial San Benito

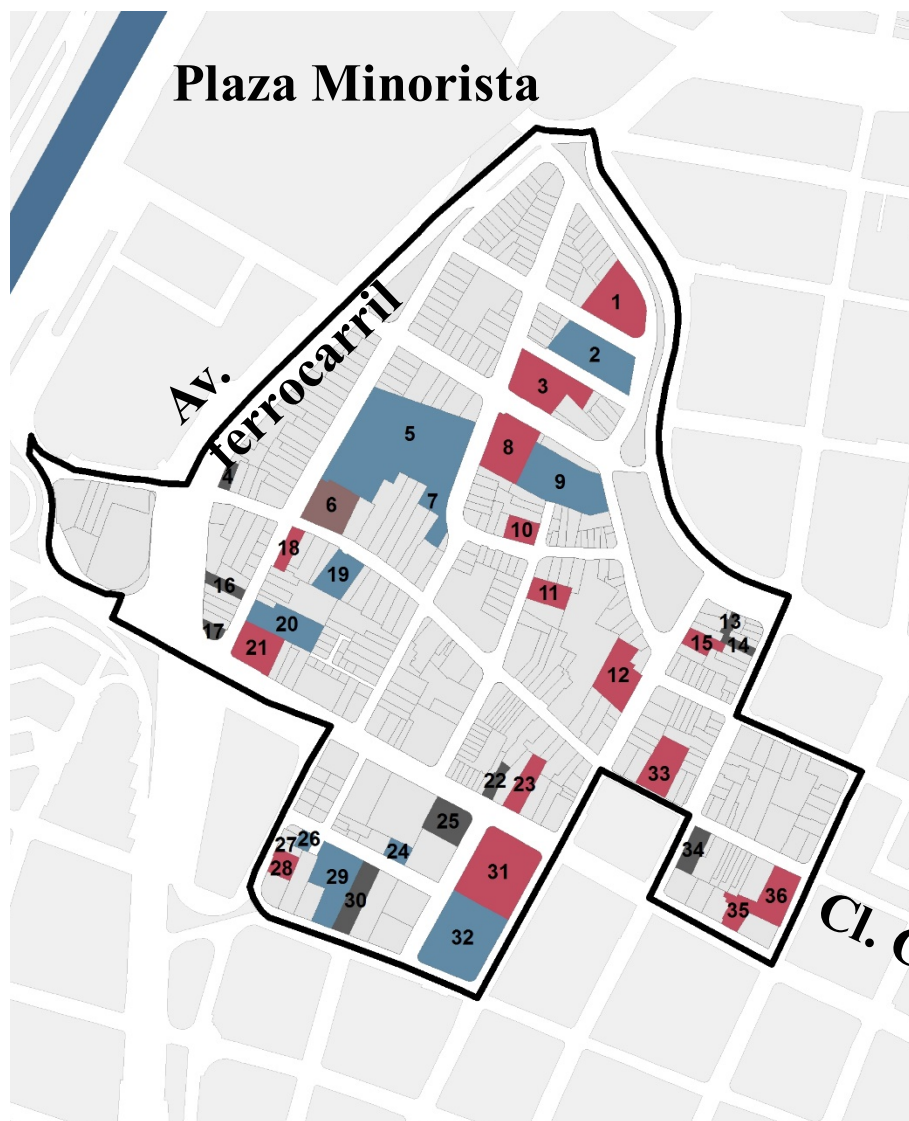


- Total obligaciones del plan parcial:
101.247 m²




- 50% obligaciones en sitio (norma):
50.623m²

50% obligaciones en dinero.
50.623 m²

Localización y clasificación de AMES – Plan Parcial San Benito



1. Estación de servicio Terpel
2. Colegio Tulio Ospina
3. Centro de operaciones EPM
4. Edif. Cl. 51 N°56C-52
5. Universidad San Buenaventura
6. Parroquia de San Benito
7. Ministerio de Protección Social -
Oficina del Trabajo
8. Edif. Cl. 54 N°56-73
9. Convento Siervas del Santísimo
de La Caridad
10. Edif. Cl. 52A N°56-08

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

Análisis de concentración de la propiedad – Plan Parcial San Benito

Propietarios con dos o mas predios



Predios colindantes de un mismo propietario



Delimitación unidades de actuación urbanística (UAU)



49 Unidades de actuación urbanística
05 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:






- Promedio: 4.079,22 m²
- Máxima: 16.966,69 m²
- Mínima: 1.364,13 m²

Área Neta:

- Promedio: 2.145,70 m²
- Máxima: 11.303,86 m²
- Mínima: 442,26 m²

Cargas por unidad de actuación urbanística






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

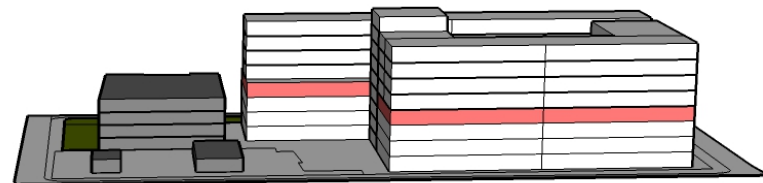
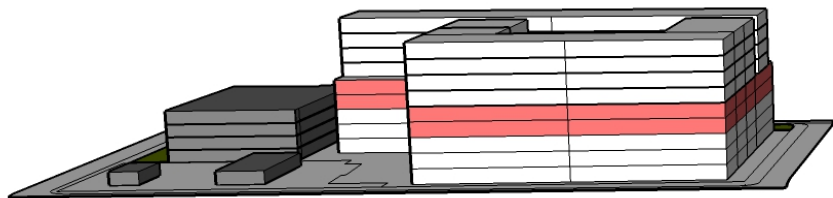
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Escenario de usos para el reparto equitativo de cargas y beneficios



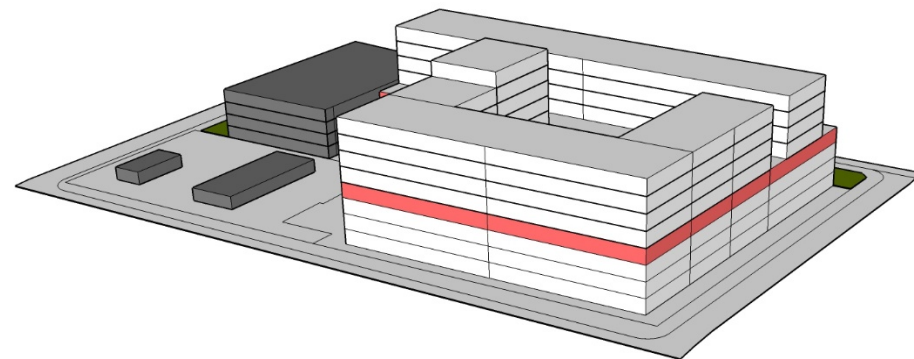
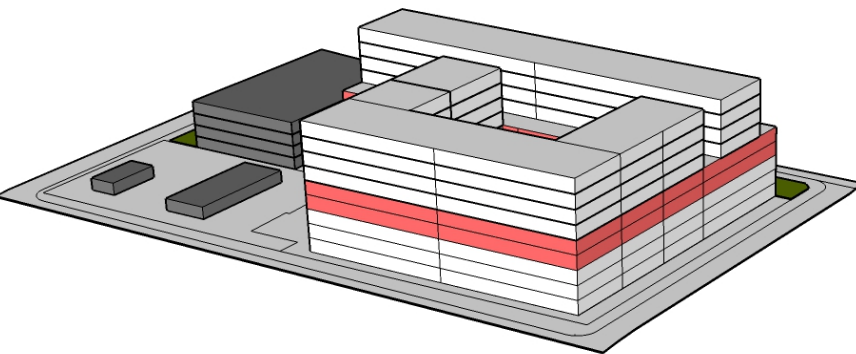
-  Intensidad en la mixtura de usos alta
-  Intensidad en la mixtura de usos media
-  Intensidad en la mixtura de usos baja

Definición de norma volumétrica - Parqueaderos



- 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 la Unidad esté rodeada por vías principales, el acceso 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.

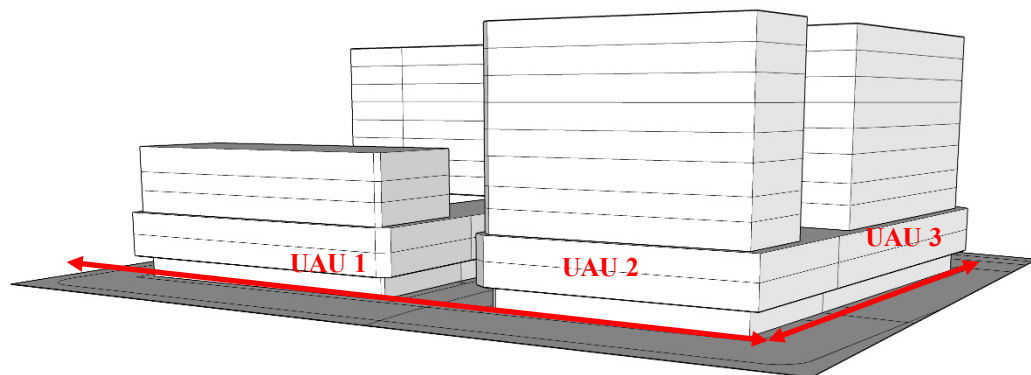
Definición de norma volumétrica - Parqueaderos



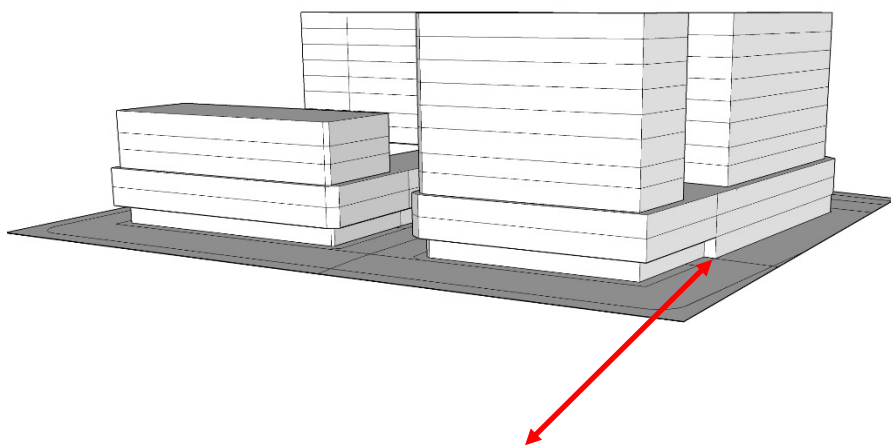
- No contara para índice de construcción dos niveles de parqueaderos, bien sea en los pisos 1 y 2 o 3 y 4. En ningún caso podrá superarse dos niveles de parqueadero y siempre que no supere los topes máximos de numero de parqueaderos establecidos por el POT.

Definición de norma volumétrica

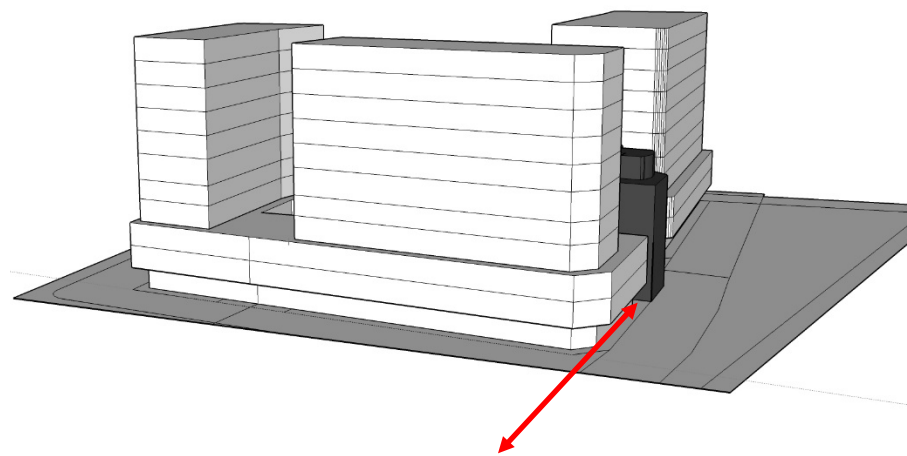
Configuración de zócalo urbano



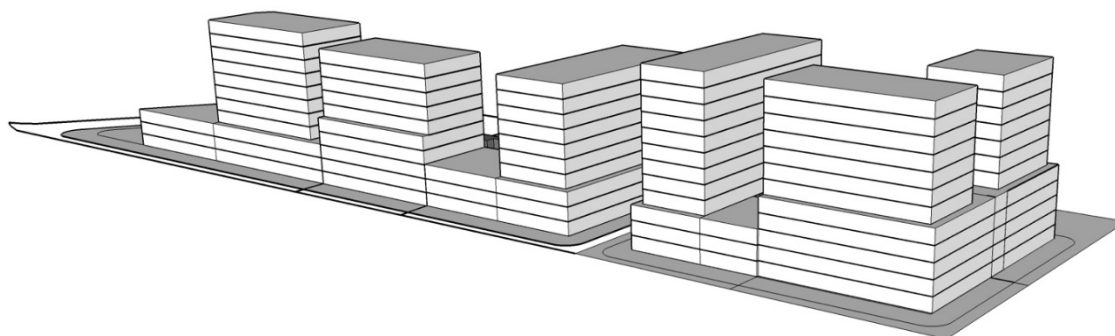
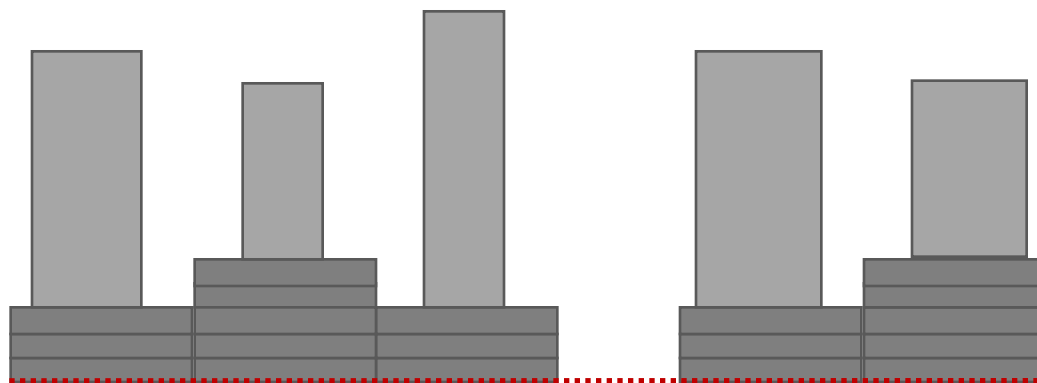
Sobre los ejes principales de espacio público asociados a transversalidades y longitudinales se deberá garantizar la continuidad del paramento de la plataforma como mínimo con el 80%



Discontinuidad del 1 piso de la plataforma

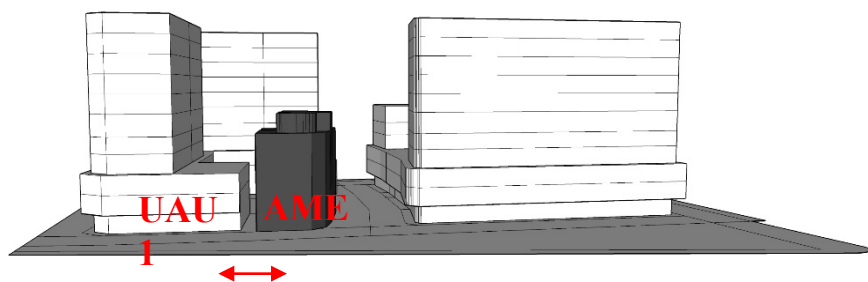


Discontinuidad del 1 piso de la plataforma

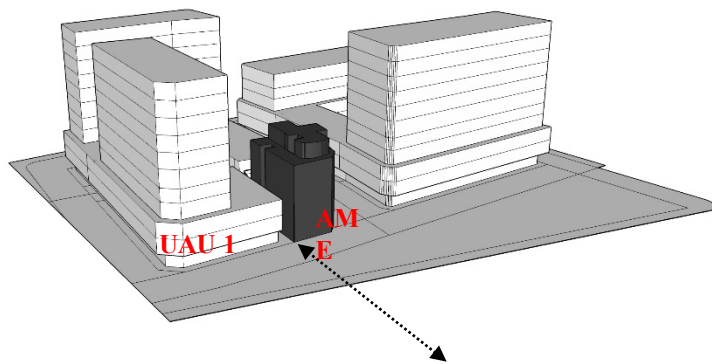


- Cuando sobre vías principales la plataforma ocupe hasta el 60% del área neta de la UAU, tendrá una altura de hasta 5 pisos o 20 metros.
- En caso de que la plataforma ocupe entre el 61% y el 80% del área neta de la UAU, tendrá una altura máxima de tres (3) pisos o 12 metros. En ningún caso la ocupación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

Fachada opción 1: Ame en esquina con posibilidad de crecimiento

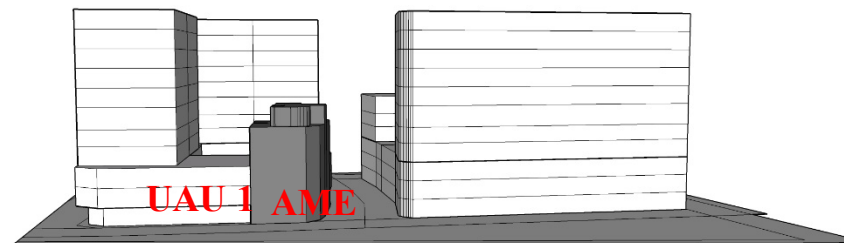


Retiro de 6m entre plataforma y AME



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

