

Ficha Normativa

POT: Polígono Z2_REV_49 Candelaria

NOTA: INFORMACIÓN SUJETA A CAMBIOS EN FUNCIÓN DEL AVANCE DEL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL MEDIANO PLAZO DEL POT

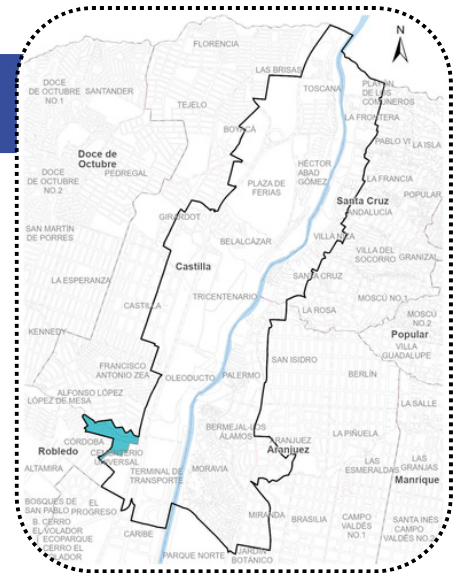
RENOVACIÓN URBANA

- Polígono de tratamiento: **Z2_REV_49**
- Modalidad de Renovación: **Revitalización**
- Área de Intervención Estratégica: **Río Norte**
- Modelo de Gestión: **Predio a predio**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

F12

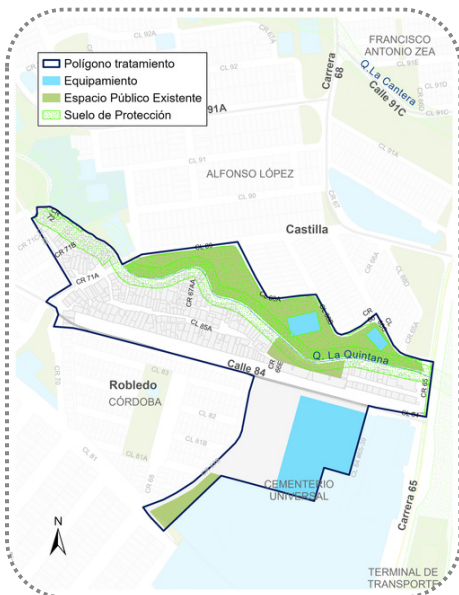


•Localización General

Macroproyecto **Río Norte**
Decreto **1113** de **2023**



•Situación Actual



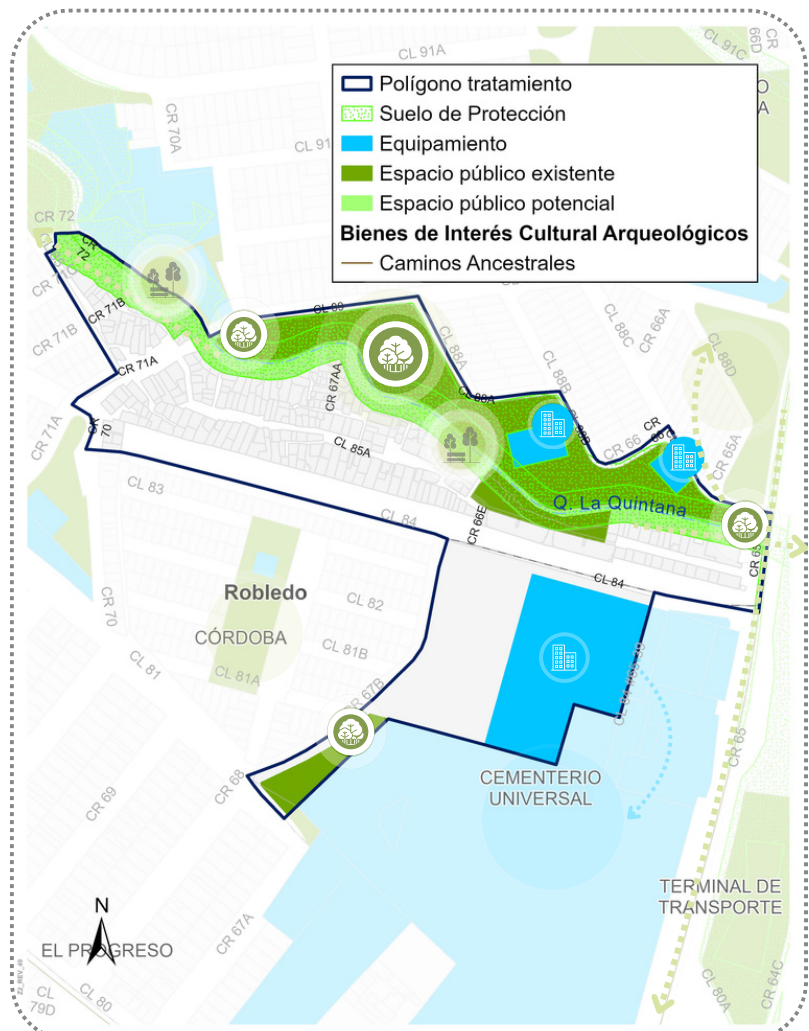
Apuestas para el Polígono

La Candelaria: tejido urbano que se renueva

Polígono que se localiza en el sector noroccidental, dentro del ámbito del Macroproyecto MEDRío – Río Norte. La estructura de espacio público constituye uno de los principales elementos articuladores, donde la relación con la quebrada La Quintana constituye, una condición ambiental y paisajística fundamental para la revitalización. Se destaca su vocación residencial y ambiental, donde la transformación del tejido predial requiere articularse con la recuperación de la estructura pública, la generación de nueva vivienda y la consolidación de una estructura urbana equitativa.



•Planteamiento Urbanístico



Promover procesos progresivos de integración que permitan transformar la estructura predial existente y optimizar el aprovechamiento del suelo para materializar un nuevo sistema público y colectivo. Promover la generación de nueva vivienda y el mejoramiento de las condiciones habitacionales, articulando los procesos de integración predial con estrategias que reconozcan a los moradores existentes, favorezcan su permanencia y preserven las dinámicas sociales y económicas que caracterizan el territorio.

Articular la revitalización urbana con la quebrada La Quintana mediante la consolidación de un planteamiento urbanístico que fortalezca la conectividad ecológica, la calidad paisajística y las condiciones de habitabilidad del polígono. Orientar las obligaciones urbanísticas derivadas de la renovación hacia la consolidación progresiva del un sistema público y colectivo que garantice la transformación predial y la materialización del planteamiento urbanístico de Ámbito Río Norte.

Convenciones Temáticas

- Polígono tratamiento
- Suelos de Protección
- Equipamientos
- Espacio Público existente
- Espacio Público Potencial

Condiciones Normativas

Esta ficha contiene las condiciones normativas específicas aplicables al polígonoZ2_REV_49 - La Candelaria, las cuales deben leerse paralela y sistemáticamente con las disposiciones generales establecidas en los artículos 498 y siguientes del Acuerdo Distrital xxx y el numeral 10.1.5.3.2 del Tomo IVC del Documento Técnico de Soporte, que desarrollan el Modelo de Gestión de la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, incluidas las condiciones normativas aplicables a las actuaciones urbanísticas.

Sistemas Físico Espaciales

Estructura Ecológica:

Las actuaciones que se realicen en las áreas de retiro de la quebrada La Quintana, así como en los enlaces estructurantes de la red de Conectividad Ecológica, deberán acoger los criterios de manejo definidos en los Artículos 26, 42 y 44 del Acuerdo Distrital xxx. Para identificar dichas áreas, se deberá consultar el mapa No. 4. Estructura Ecológica Principal, protocolizado del Acuerdo Distrital - xxxxx-

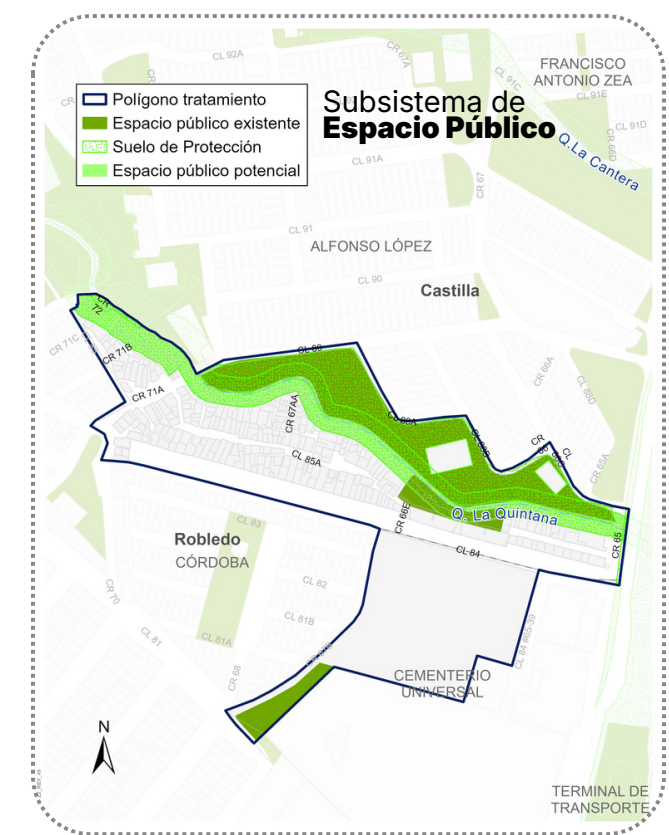
Amenaza y Riesgo:

Conforme a los mapas protocolizados No. 6 - Amenaza por Inundaciones y 7 - Amenaza por Avenidas Torrenciales, la quebrada La Quintana, que atraviesa el polígono, se encuentra categorizada en amenaza alta, media y baja por inundaciones y avenidas torrenciales; para dichas áreas se deberán atender las disposiciones de los artículos 55 y 56 del Acuerdo Distrital XX. Asimismo, en la quebrada se identifican zonas con condición de riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales, identificadas en los mapas protocolizados No. 10 - Riesgo por Inundaciones y No. 11 - Riesgo por Avenidas Torrenciales, para las cuales deberá darse cumplimiento a las disposiciones del Artículo 58. En el mapa protocolizado No. 5 - Amenaza por Movimientos en Masa, el polígono se clasifica en amenaza baja por movimientos en masa, por lo que resultan aplicables los criterios de manejo definidos en el Artículo 54 del referido Acuerdo.

Sistema Público y Colectivo

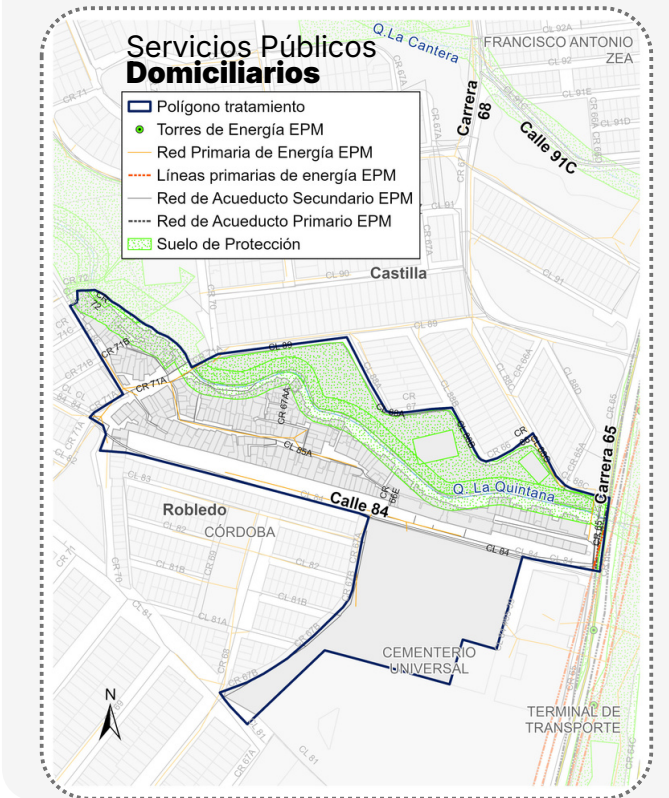
Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

- 1. El espacio público potencial dentro del polígono se dará sobre los retiros de la quebrada la quintana.
- 2. La tipología a desarrollar en el espacio público potencial es la de Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua.



Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios

- 1. Este polígono tiene disponibilidad en la prestación de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas, telecomunicaciones y alumbrado público, bajo el cumplimiento de requisitos y premisas del prestador del servicio. No obstante, en las áreas identificadas en el siguiente mapa hacia el costado norte no hay presencia de redes, situación asociada al suelo de protección del retiro de cuerpo de agua. Esta condición deberá ser preservada.
- 2. Se deberá verificar el trazado de las redes identificadas en el Mapa protocolizado No. 15 - Servicios Públicos Domiciliarios y No. 15A - Servicios Públicos No domiciliario.





Subsistema de Movilidad

1.El elemento estructurador del polígono en materia del movilidad es la Calle 84, para la cual se deberá conformar una sección con andenes adecuados y consolidar la franja que actualmente se encuentra entre los predios del costado norte y la vía como espacio público o franja de amoblamiento que permita mejorar las condiciones urbanísticas. Esta faja no podrá ser utilizada como parqueadero. La calle 84 deberá tener continuidad hacia el occidente según lo establecido en el alineamiento del proyecto vial asociado, y se conectará con lo planteado para la carrera 71A, para servir de sistema colector que lleve a la Carrera 65, en la cual es prioritario la conformación del sistema multimodal de transporte, con carriles de transporte de pasajeros.

2.Todas las secciones contenidas en las tablas de las fichas normativas del polígono son de obligatorio cumplimiento. Las vías de servicio existentes que no se incluyen en las tablas, deberán conservar su sección existente y someterse a criterios de tráfico calmado con el fin de mejorar las condiciones de seguridad vial, priorizando en cualquier caso la circulación peatonal, para lo que se deberá mantener la vía libre de obstáculos. En el caso de que se pretenda instalar amoblamiento urbano, deberá ubicarse en una franja que no obstruya la circulación peatonal o vehicular. En estos casos no se podrá disminuir la distancia existente entre paramentos. Las demás vías existentes que no se incluyan en la tabla deberán conformar la sección normativa según su jerarquía vial

3.En el marco de la gestión de los proyectos en el polígono, podrá reconfigurarse el entramado vial en desarrollo de los objetivos y disposiciones del planteamiento urbanístico definidos en la presente ficha normativa. El Departamento Administrativo de Planeación, a solicitud de los interesados, viabilizará las intervenciones y surtir el trámite especificado en el Decreto 712 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para la presentación de proyectos ante el Comité Asesor de Movilidad, . Lo anterior, sin perjuicio de las competencias asignadas al Concejo Distrital en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

4.En caso que la sección pública propuesta en la tabla de la presente ficha normativa sea menor que la distancia entre los límites prediales que conforman dicha sección pública, el área pública existente restante se incorporará como franja de amoblamiento o franja de circulación, según las necesidades particulares del sitio. En todo caso, se deberá dar continuidad al alineamiento de los diferentes elementos de la sección pública.

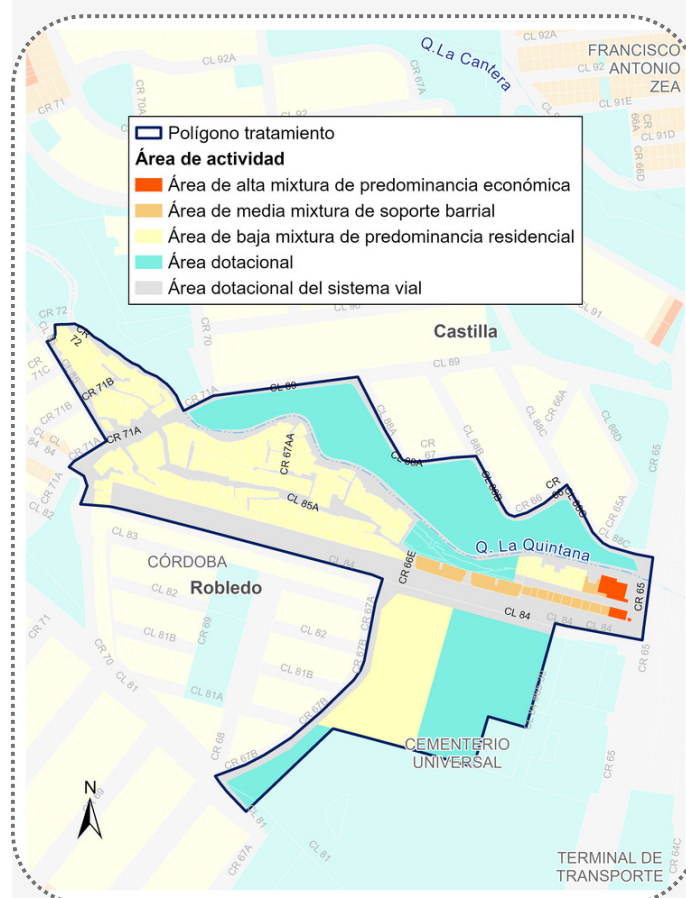
5.Para la conformación del perfil vial aplicable a los predios que den frente las áreas de cesión in situ destinadas a la generación de espacio público, no aplicará retiro de antejardín. En el caso de predios que den frente a varias vías, esta exención solo será aplicable a la fachada que dé el frente al área de cesión para espacio público.

Sistema de Ocupación



Usos del Suelo

Régimen aplicable. Los usos del suelo en el polígono se sujetarán al régimen general de usos del suelo urbano y de expansión contenido en el Artículo 322 y siguientes del Acuerdo Distrital XXX, según las áreas de actividad delimitadas en el Mapa protocolizado No. 23 - Áreas de Actividad Urbana-.



Usos del Suelo



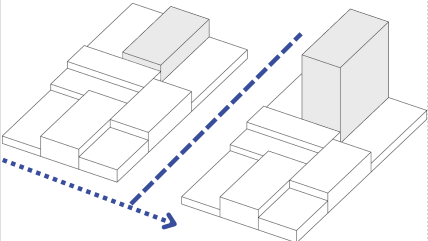
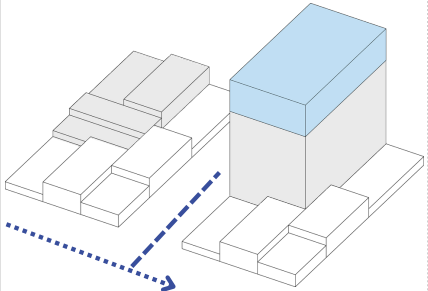
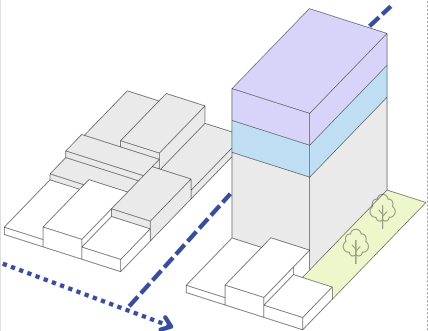


Aprovechamientos

y obligaciones urbanísticas

Densidad Básica: 350 viv/ha

Densidad Adicional: El polígono cuenta con una densidad adicional de 30 viv/ha por ser polígono receptor.

Posibilidades de desarrollo		Densidad básica	Densidad adicional	Densidad adicional DOT	Densidad máxima	Forma de cumplimiento obligación
Desarrollo inferiores a 500 m2	Estado actual Desarrollo 	350 viv/ha	0	0	350 viv/ha	Compensación en Dinero \$
Desarrollo entre 500 y 2.000 m2		350 viv/ha	30 viv/ha	0	380 viv/ha	Cumplimiento en sitio. Compensación en Dinero \$
Desarrollo superiores a 2.000 m2		350 viv/ha	168 viv/ha	0	518 viv/ha	Cumplimiento en sitio.

- Densidad Básica
- Densidad máxima
- Densidad Adicional
- Cumplimiento de obligación en sitio

Índice de Construcción

Uso residencial	Numero viviendas producto de aplicar la densidad normativa x (100/Área Neta del Predio).	
Otros usos	Área de actividad baja mixtura	0,1
	Área de actividad media mixtura	0,3
	Área de actividad alta mixtura	0,6

Índice de Ocupación

Área de actividad baja mixtura, predio menor o igual a 2.000 m2	60%
Área de actividad baja mixtura, predio mayor a 2.000 m2	45%
Área de actividad de media mixtura	60%
Área de actividad de alta mixtura	60%

Obligaciones Urbanísticas

1. Norma general

1.1. Para suelo destinado a espacio público y equipamiento por construcción de vivienda: factor mínimo de 0,13 sobre el área resultante del índice de construcción residencial, y de 0,08 sobre el área resultante del índice de construcción de otros usos.

1.2. Para construcción de equipamientos: factor de 0,01 sobre el área resultante del índice de construcción.

2. Cesión en sitio:

El cumplimiento en sitio de la obligación de área de cesión para espacio público se podrá materializar al interior del proyecto o en otro lugar del polígono, y cumpliendo los siguientes criterios de localización y este orden de prioridad:

- En áreas establecidas como cesión obligatoria de espacio público en el polígono: estas se localizan al interior de las Unidades de Integración (UI), y deberán ser concretadas en sitio, de acuerdo con los criterios definidos desde el Subsistema de Espacio Público.
- En áreas identificadas como potenciales en el polígono para la generación de espacio público desde el planteamiento urbanístico definido en la presente ficha.
- En áreas al interior del polígono que cumplan con las condiciones establecidas para tal fin, de conformidad con los criterios definidos en el Acuerdo Distrital XXX.

Mediante traslado en áreas potenciales o áreas receptoras por fuera del polígono, cuando las condiciones urbanísticas lo permitan, podrá efectuarse mediante el traslado a lotes potenciales o áreas receptoras localizados fuera del polígono.

3. El área mínima para el cumplimiento de la obligación de espacio público en otro sitio del polígono será de 500 m², salvo que el área objeto de cesión se adose a un área de espacio público existente, en cuyo caso podrá ser inferior y siempre que, con su incorporación, se alcance un área mínima de 1.000 m², o que el área a ceder haga parte de un área de cesión obligatoria definida desde el planteamiento urbanístico del polígono.

3. Cualquier intervención deberá aplicar los criterios de manejo definidos en los artículos 164 y 323 del Acuerdo Distrital xxx como medidas preventivas para la gestión del riesgo tecnológico, considerando la condición de riesgo Natech del polígono.



Subsistema de Intervención del suelo

Instrumentos para la dinamización del desarrollo

Banco Inmobiliario

Se deberá contar con la entidad o entidades que ejerzan las funciones de banco inmobiliario con el fin de que realice el plan de gestión social y predial que incluya las acciones a realizar con propietarios y poseedores y con las actividades económicas y productivas localizadas en el polígono, orientadas a su permanencia y, cuando ello no resulte posible, a su reconversión o relocalización.

Desarrollo de preferencia

Podrá establecerse sobre inmuebles estratégicos requeridos para la consolidación del Sistema Público y Colectivo y la ejecución de actuaciones públicas o estratégicas necesarias previstas para el polígono.

Desarrollo prioritario

Se podrá declarar conforme a los criterios establecidos en el artículo 591 del POT. Posterior a su declaratoria y en caso de verificarse el incumplimiento de la función social de la propiedad, se procederá con la enajenación forzosa del inmueble.

Para este polígono se podrán declarar los lotes identificados con CBML 07090220008, 07090220002, 07090220061, 07090220073, 07090220001, 07090220062, 07090220064, 07090260073, 07090220007, 07090220060, 07090220063, 07090220071, 07090220004, 07090220072, 07090260076, 07090260069, 07090260081, 07090260079, 07090260078, 07090260083, 07090260075, 07090260082, 07090260080

Instrumentos para la adquisición predial

Anuncio de proyecto, programa u obra

Aplica el Anuncio de Proyecto adoptado mediante el Decreto Municipal 198 de 2018 para las actuaciones públicas y estratégicas del Área de Intervención Estratégica, conforme a su ámbito y condiciones de aplicación.

Enajenación voluntaria, expropiación, y concurrencia de terceros

Podrán aplicarse para adquirir los inmuebles requeridos para la ejecución de actuaciones de utilidad pública o interés social, particularmente aquellas asociadas a espacio público, equipamientos, movilidad, recuperación ambiental, reasentamiento y generación de VIS/VIP, cuando la gestión asociada o los demás mecanismos de gestión del suelo no permitan garantizar oportunamente su ejecución.

Sistema Institucional y de Gestión



Criterios de Gestión Ambiental

1. De conformidad con el Artículo 663. Gestión de la Red de Conectividad ecológica - del Acuerdo Distrital xxx, los enlaces estructurantes de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal presentan alta prioridad de intervención por coincidir con las macro redes delimitadas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, por lo que es obligatoria la conservación y fortalecimiento de las zonas verdes existentes sobre estos polígonos.

2. Se deberá implementar las acciones definidas en el Artículo 687 del Acuerdo Distrital xx -Acciones y Objetivos de Calidad Acústica -OCA- para atender las principales excedencias normativas de ruido asociadas a la carrera 65, según el tipo y enfoque de la intervención, correspondientes a la categoría "Restaurar-Ambiente", mediante la adopción de medidas de control dirigidas a reducir los niveles de ruido ambiental.



Instrumentos para gestionar la estructura predial

Reajuste de tierras

Podrá aplicarse en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial cuando se requiera reconfigurar la estructura predial para conformar unidades de actuación, materializar el planteamiento urbanístico y garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Integración inmobiliaria

Podrá aplicarse en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial cuando se requiera integrar o reorganizar los inmuebles comprendidos en la actuación para materializar el planteamiento urbanístico, las obligaciones urbanísticas y los aprovechamientos asignados.

Cooperación entre partícipes

Podrá aplicarse en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial cuando sea posible ejecutar conjuntamente las actuaciones y distribuir las cargas y beneficios entre los propietarios sin requerir la reconfiguración de la estructura predial.

Subsistema de Financiación

Instrumentos de Financiación para la Captura de Valor del Suelo y/o Desarrollo Territorial

Venta de Derechos de Construcción

Aplica para acceder a la densidad adicional definida para el polígono de hasta 168 viv/ha, conforme a las condiciones de integración predial, área mínima y formas de gestión establecidas en la presente ficha.

Compra de Derechos Fiduciarios

Podrá utilizarse para el cumplimiento de las obligaciones de VIS/VIP cuando esta modalidad se encuentre habilitada en el instrumento de planificación complementaria aplicable, sin perjuicio de la prioridad establecida para el reasentamiento en sitio y la generación efectiva de vivienda requerida para atender las necesidades habitacionales del polígono.

Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)

Podrá aplicarse en los espacios públicos que sean habilitados para este instrumento, conforme al régimen de usos, las condiciones de mixtura y la reglamentación específica, garantizando la prevalencia del uso común, la accesibilidad, la movilidad peatonal y la función de encuentro del espacio público.

Para este polígono, el AEEP aplica en la carrera 65.

Áreas de Revitalización Económica (ARE)

Podrá promoverse su delimitación en sectores donde se consolide una concentración de actividades económicas y concurrencia de actores que permita estructurar esquemas de gestión y financiación para la cualificación, activación y sostenibilidad del espacio público.

Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva (FIRI)

Podrá evaluarse su aplicación cuando las actuaciones de revitalización permitan identificar incrementos futuros de recaudo susceptibles de soportar la financiación de inversiones estratégicas, previa determinación de su viabilidad técnica, financiera y fiscal.

Contribución de Valorización

Podrá aplicarse para financiar total o parcialmente obras de interés público asociadas a movilidad, espacio público, infraestructura y demás actuaciones estratégicas que contribuyan a la consolidación del modelo de ocupación, cuando los estudios correspondientes determinen el beneficio sobre los inmuebles y la viabilidad técnica, económica y financiera del instrumento.

Cesiones Urbanísticas

1. Se exigirá el cumplimiento en sitio de las obligaciones de suelo para espacio público y equipamientos, orientándolas a incrementar la capacidad de soporte de los mayores aprovechamientos y materializar la red de espacios públicos del polígono y la consolidación de las predominancias funcionales de la centralidad expresadas en la presente ficha.
2. Se priorizará el cumplimiento de las cesiones a través la generación de espacio público sobre el retiro de la quebrada La Quintana, conforme a los lineamientos establecidos en la presente ficha.
3. Las demás formas de cumplimiento procederán conforme al POT y, cuando impliquen recaudo en dinero, los recursos serán direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT de acuerdo con la naturaleza y destinación específica de la obligación.

Participación en Plusvalía

La participación en plusvalía se causará cuando se configure alguno de los hechos generadores previsto en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y de los Artículos 617. Participación en Plusvalía y siguientes del Acuerdo Distrital XXX, de conformidad con las condiciones urbanísticas definidas para el polígono. Los beneficios o exenciones tributarias procederán únicamente cuando se encuentren expresamente establecidos en el Estatuto Tributario Distrital.

Mecanismos Tributarios

Podrán aplicarse los beneficios, incentivos o exenciones establecidos en el Estatuto Tributario Distrital que resulten compatibles con los objetivos de revitalización, mejoramiento integral del hábitat, generación de VIS/VIP, protección de moradores, inversión y consolidación del Sistema Público y Colectivo.

Fuentes de financiación

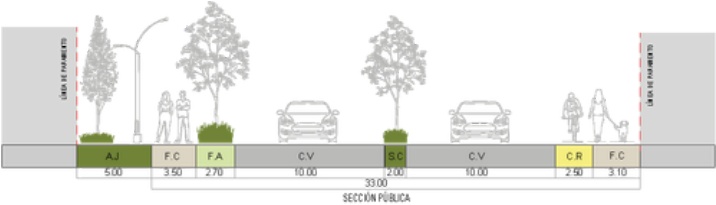
1. Se promoverá el uso de recursos del Distrito, la Nación, cooperación y demás fuentes públicas, y alternativas habilitadas para financiar las actuaciones estratégicas requeridas para la reactivación, transformación del tejido urbano y consolidación del Sistema Público y Colectivo.
2. Los proyectos incluidos como estructurantes de los Macroproyectos, son de orden general.
3. En revitalización las intervenciones de orden local podrán ser financiadas por recursos del distrito (Priorizando el uso del presupuesto participativo), y fuentes alternativas, una vez se priorizen éstas en cada Plan de Desarrollo, en los casos en que la revitalización tenga un predominio de actividad de desarrollo inmobiliario privado, estos proyectos deberán apalancarse principalmente por la concurrencia de instrumentos de captura de valor del suelo.

Definición de perfiles viales

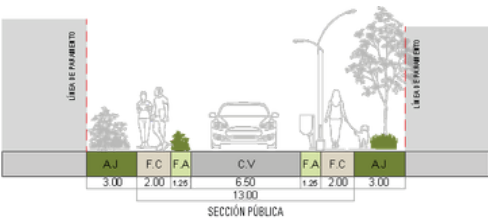


- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| EP Espacio Público Projectado | CV Calzada Vehicular |
| FA Franja de Amoblamiento | SC Separador Central |
| CR Ciclorruta | AJ Antejardín |
| CS Calzada de Servicio | FC Franja de Circulación |
| SL Separador lateral | |

Carrera 65 Entre Calles 84 y 88C



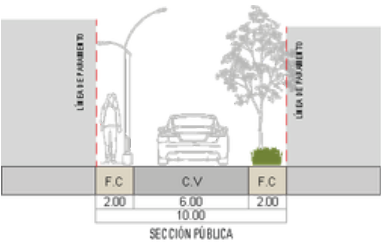
Calle 84 Entre las Carreras 65 y 70



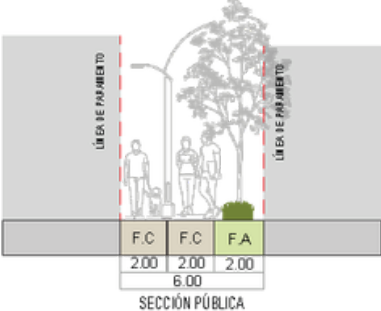
Carrera 70 y 71A Entre Calles 84 y 85



Calle 88C Entre Carreras 65 y 66



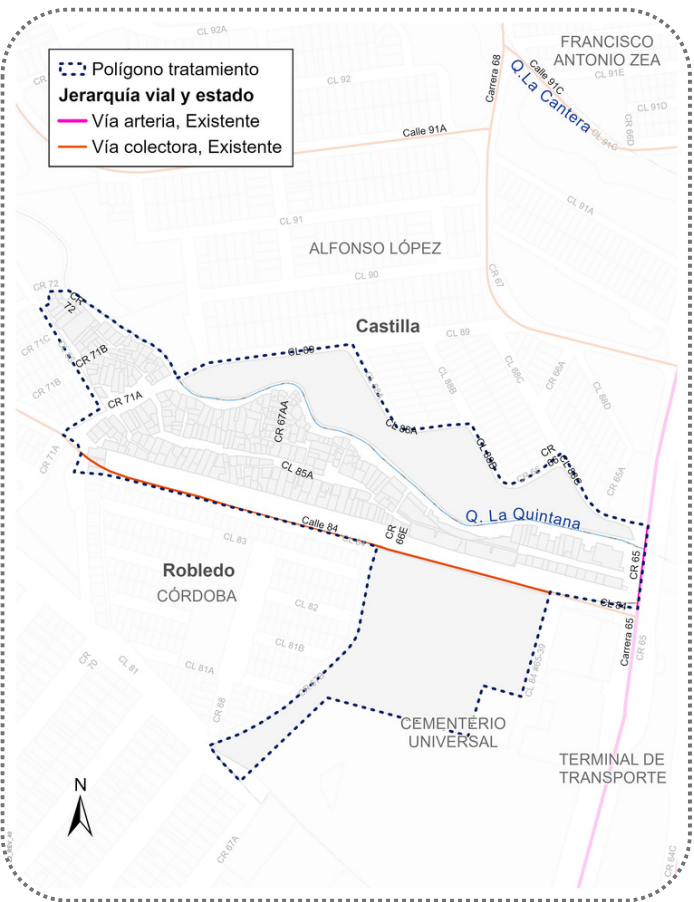
Calle 85B Entre Carrera 71A y 72



Proyectos viales

Nota: Este espacio está reservado para la incorporación del mapa de proyectos viales.

Jerarquización vial



Secciones viales

- EP

 Espacio Público Proyectado
- FA

 Franja de Amoblamiento
- CR

 Ciclorruta
- CS

 Calzada de Servicio
- SL

 Separador lateral

CV

 Calzada Vehicular

SC

 Separador Central

AJ

 Antejardín

FC

 Franja de Circulación

Nombre / Nomenclatura	Tramo	Jerarquía	Estado	Sección Pública (m) (sin AJ)	Sección Total (m) (con AJ)	Costado	EP (m)	AJ (m)	FC (m)	CR (m)	FA (m)	CS (m)	SL (m)	CV (m)	CR (m)	SC (m)	CR (m)	CV (m)	SL (m)	CS (m)	FA (m)	CR (m)	FC (m)	AJ (m)	EP (m)	Costado
Carrera 65	entre la calles 84 y 88C	Arteria	Ampliación	33,00	38,00	O		5,00	3,50		2,70			10,00		1,20		10,00				2,50	3,10			E
Calle 84	entre la Carreras 65 y 70	Colectora	Existente	13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,25			6,50							1,25		2,00	3,00		N
Carrera 66	entre calles 88B y 88C	Servicio	Existente	10,00	10,00	O			2,00					6,00									2,00			E
Carrera 67A y 67B	entre calles 84 y 81A	Servicio	Existente	13,00	13,00	O			2,00		1,00			7,00							1,00		2,00			E
Carrera 67	entre calles 88A y 88B	Servicio	Existente	10,00	10,00	O			2,00					6,00									2,00			E
Carrera 70 y 71A	entre calles 84 y 85	Servicio	Existente	26,00	26,00	O			2,00					7,00		8,00		7,00					2,00			E
Carrera 71A / Calle 89	entre calles 85 y 88A	Servicio	Existente	11,00	11,00	O			2,00	1,00				6,00									2,00			E
Calle 85	entre carreras 71A y 72	Servicio	Existente	8,00	8,00	S			2,00					4,00									2,00			N
Calle 88C	entre Carreras 65 y 66	Servicio	Existente	10,00	10,00	S			2,00					6,00									2,00			N
Calle 88B	entre Carreras 66 y 67	Servicio	Existente	10,00	10,00	S			2,00					6,00									2,00			N
Calle 88A	entre Carrera 67 y calle 89	Servicio	Existente	10,00	10,00	S			2,00					6,00									2,00			N
Calle 85B	entre Carrera 71A y 72	Servicio	Existente	6,00	6,00	S			2,00		2,00										2,00					N

• Actos **administrativos** de modificación de la presente ficha:

