

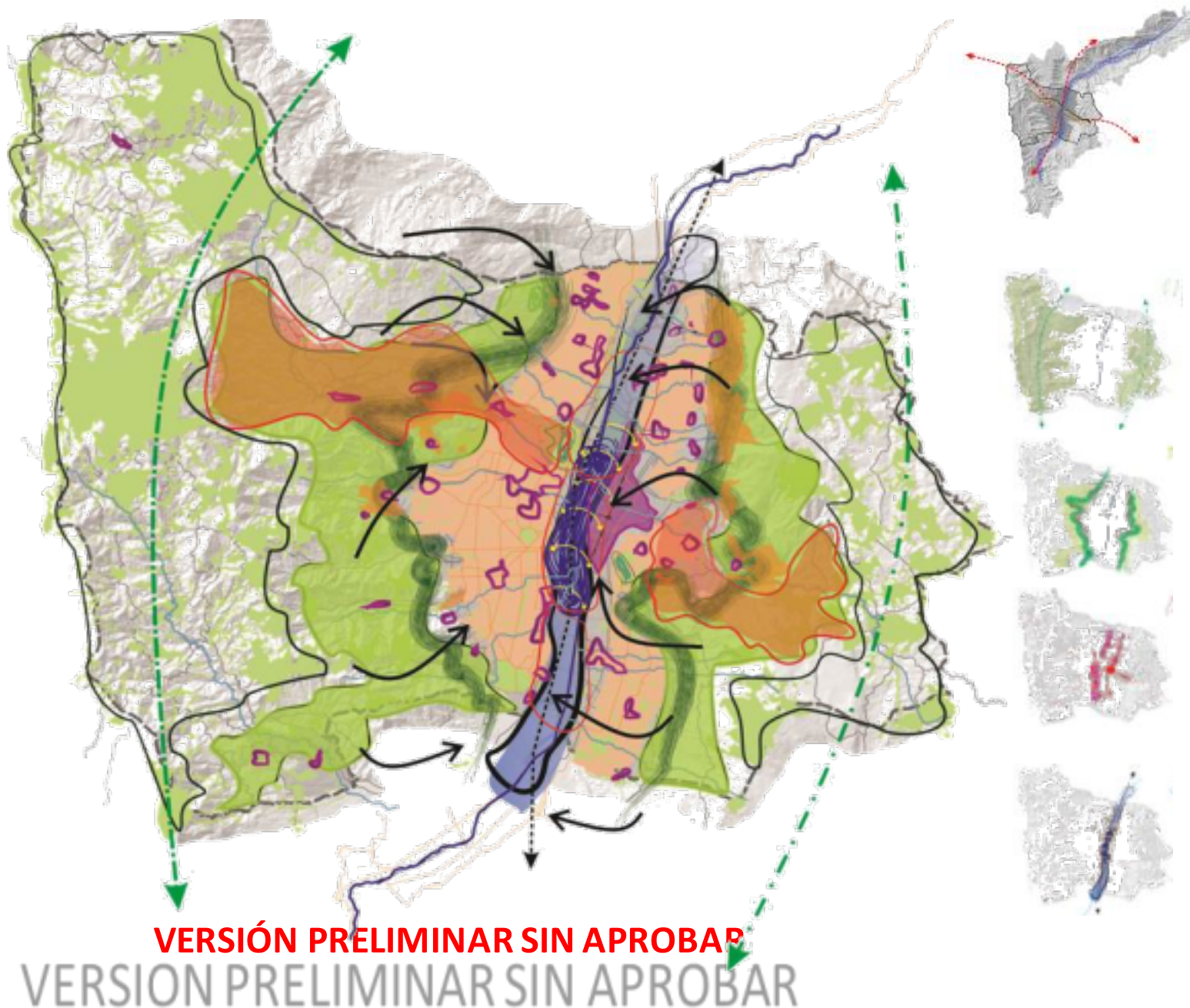


MACROPROYECTO RÍONORTE

VERSION 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

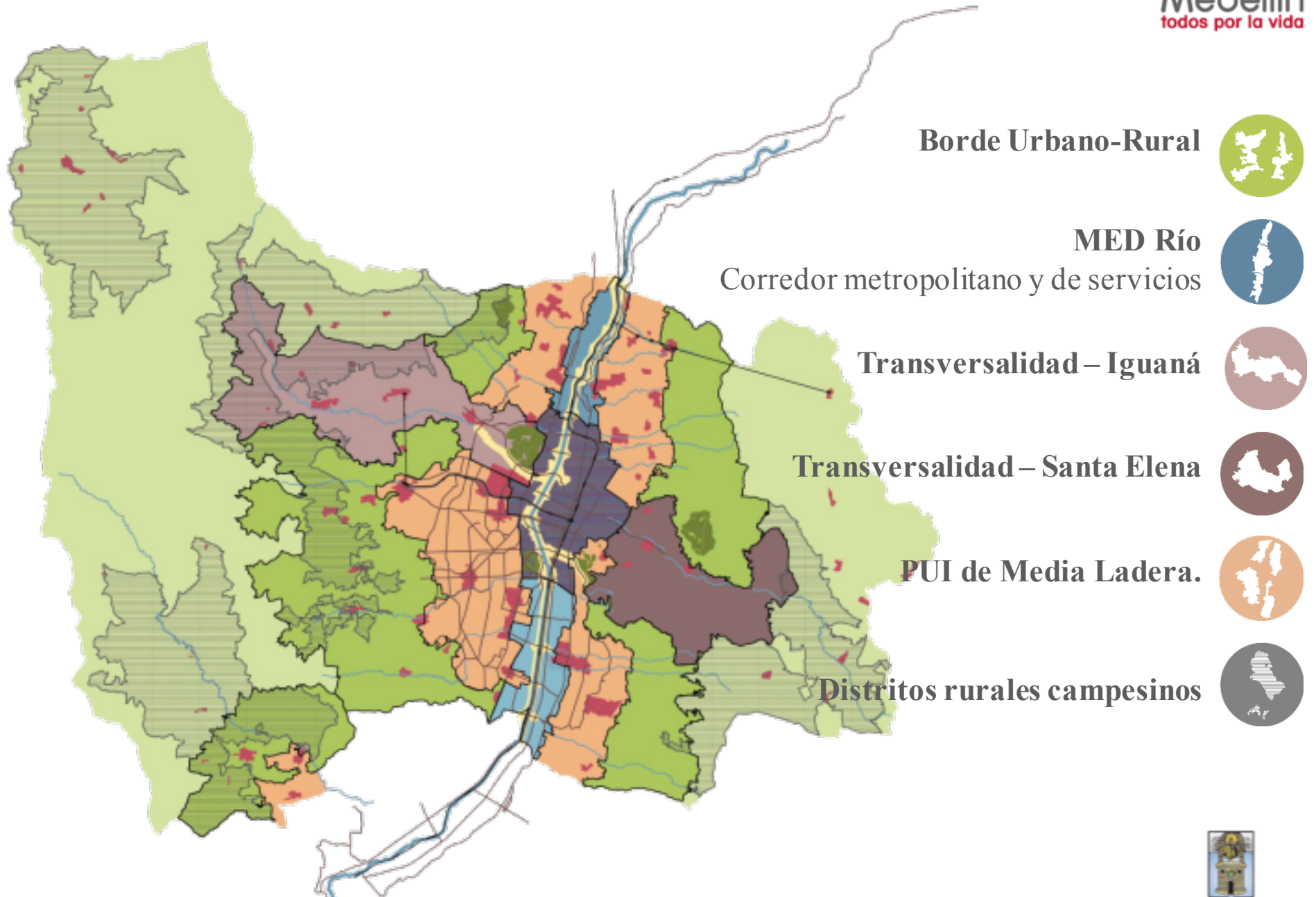
Un borde rural diverso que articula

Zonas de media ladera heterogéneas

Un corredor del Rio Aburrá



Áreas de intervención en el modelo de ciudad

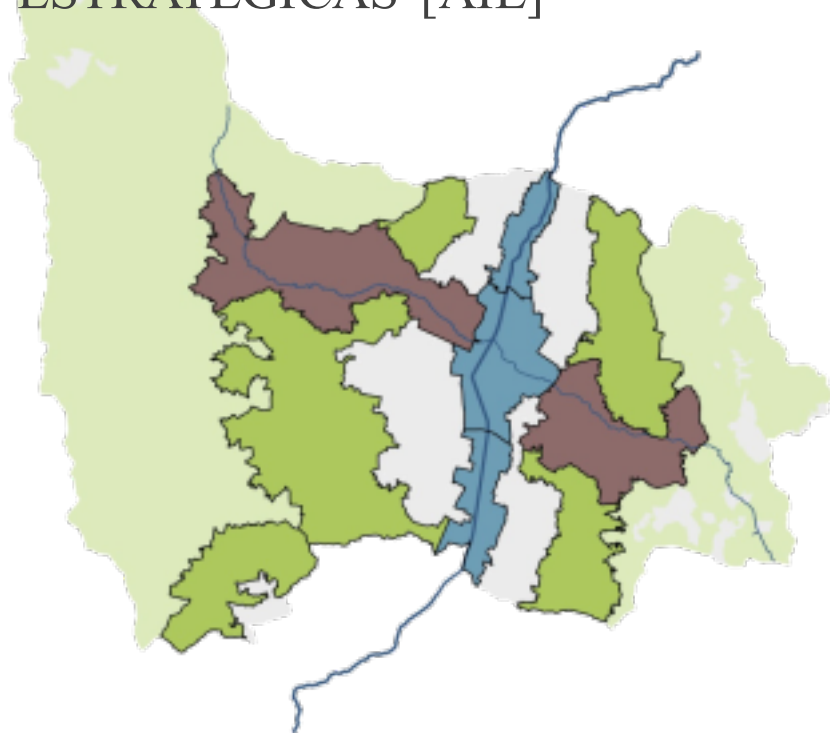


VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Áreas de intervención estratégica - Macroproyectos

3 ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICAS [AIE]



- 

MedRío
3 Macroproyectos
- 

Transversalidades
2 Macroproyectos
- 

MedBorde
5 Macroproyectos

10 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.

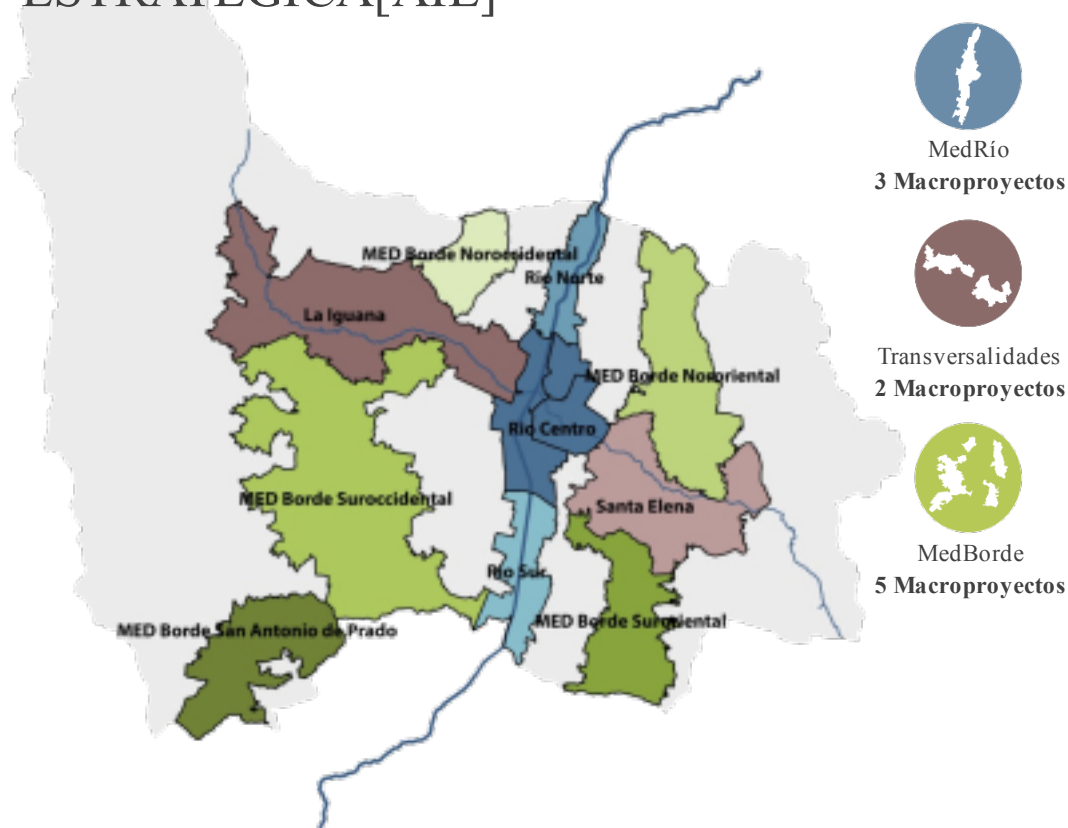
Las AIE se instrumentan a través de Macroproyectos

AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)

Áreas de intervención estratégica - Macroproyectos

3 ÁREAS DE INTERVENCIÓN
ESTRATÉGICA[AIE]

10 MACROPROYECTOS

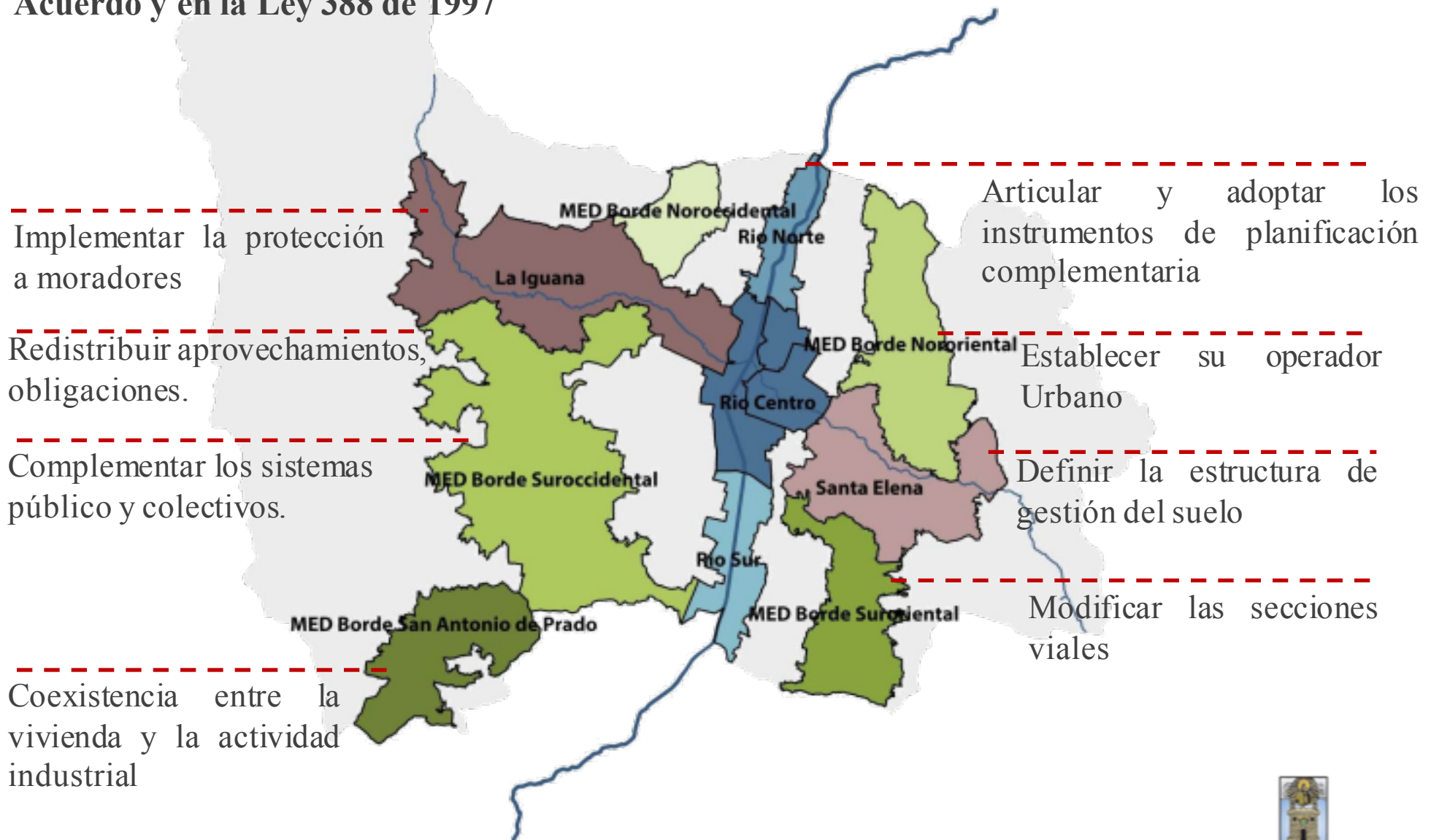


Las AUI se desarrollan a través de Macroproyectos, que se definen como: el **conjunto de acciones técnicamente definidas** y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento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

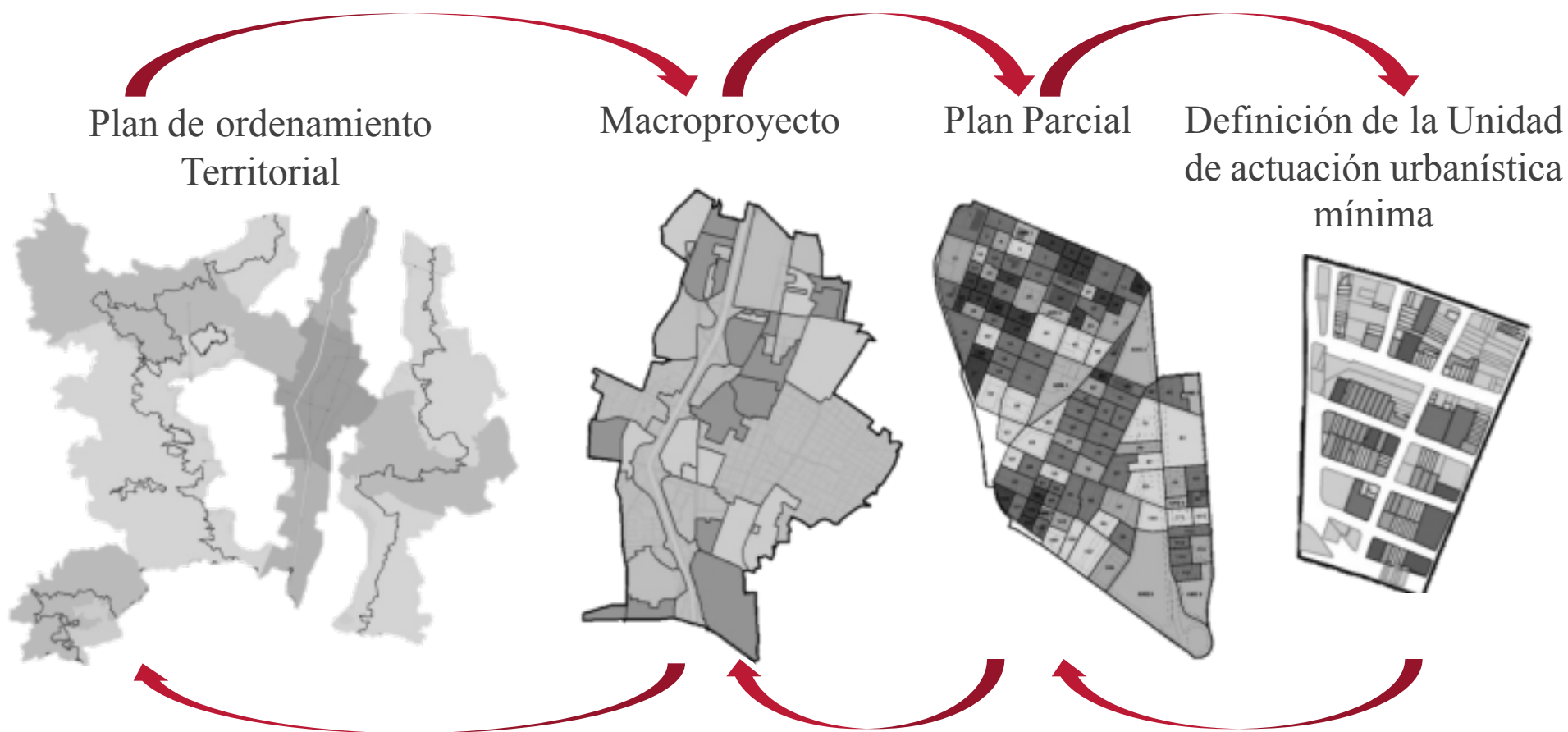
Las AIE se instrumentan a través de Macroproyectos
AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)

¿Qué hacen los macroproyectos?

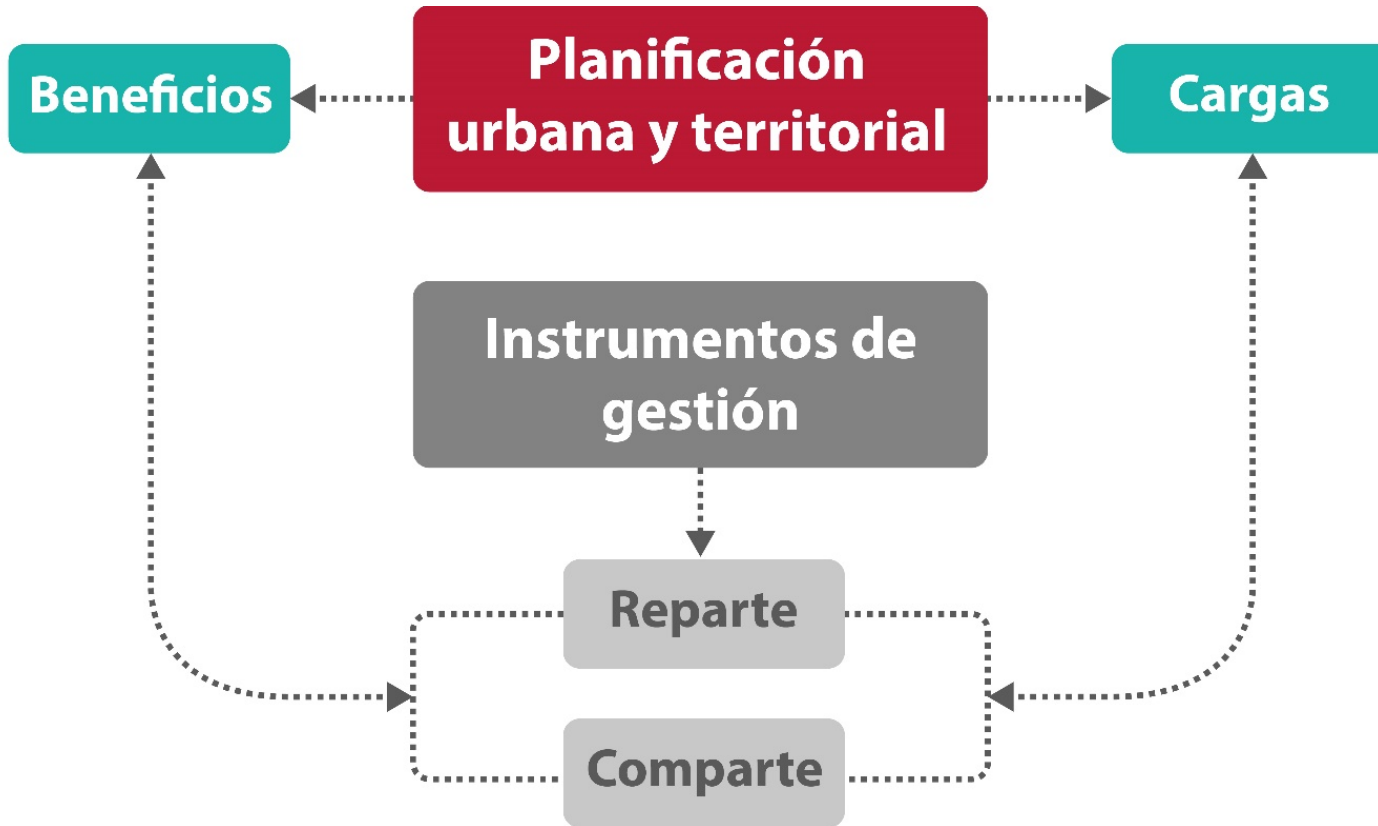
Los Macroproyectos no podrán modificar ninguna norma de carácter estructural del Plan, salvo las excepciones contenidas en el presente Acuerdo y en la Ley 388 de 1997



La planificación a diferentes escalas de detalle que se complementan



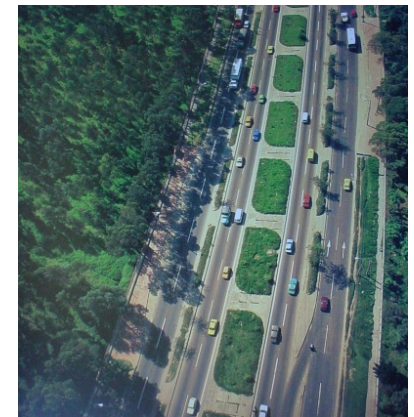
Reparto equitativo de cargas y beneficios



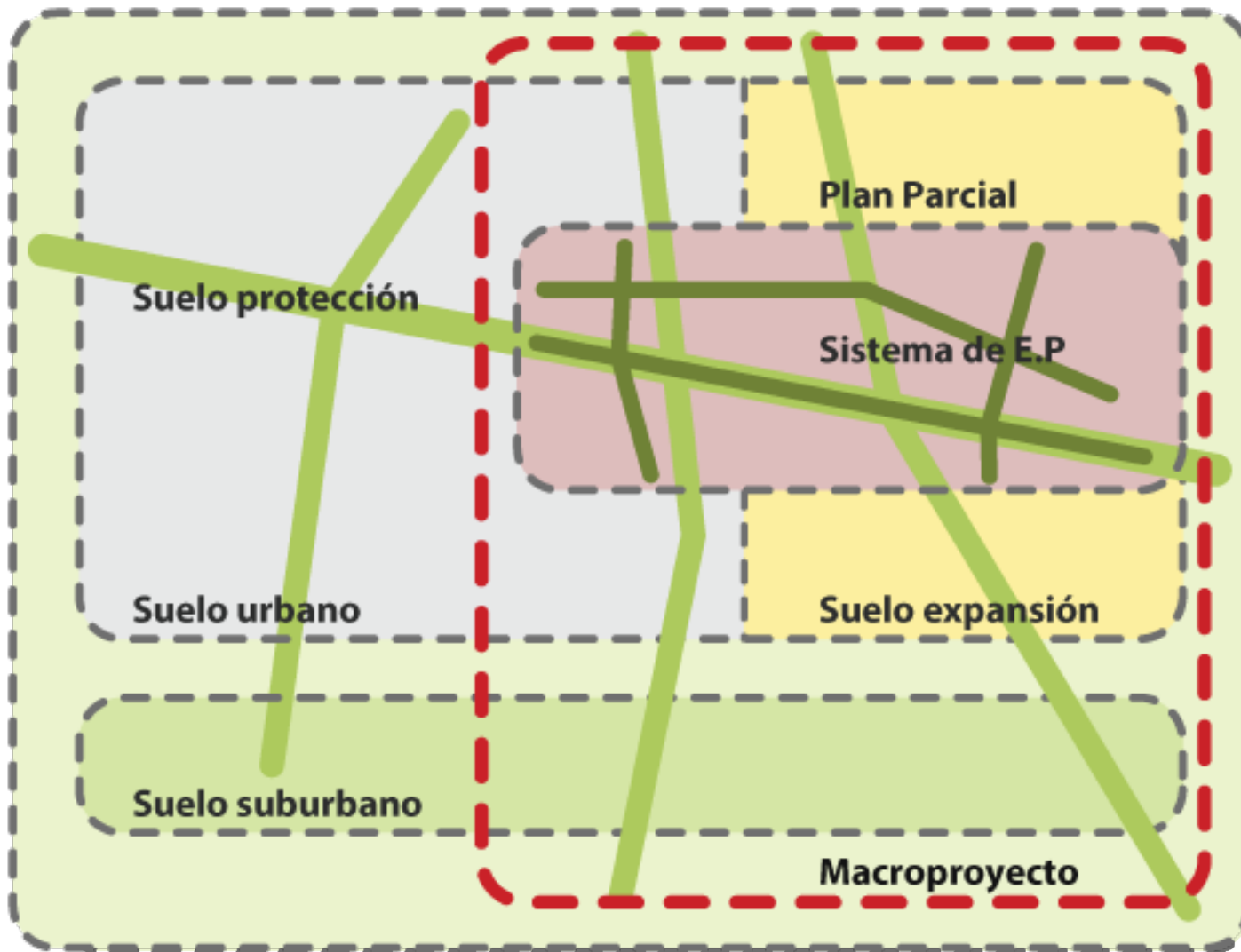
Beneficios











Cargas



Qué son los planes parciales



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



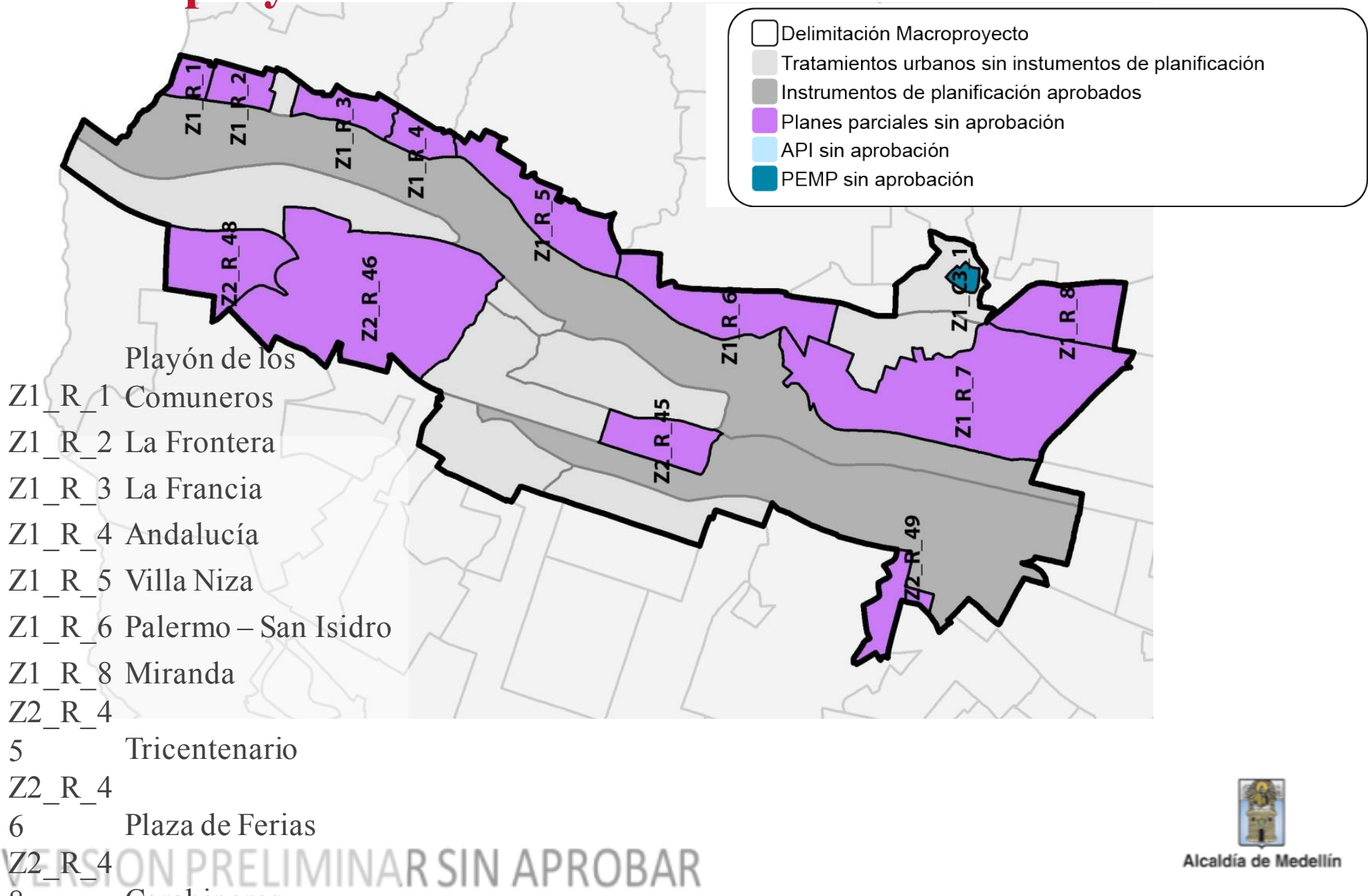
Licenciamiento luego de la adopción del Macroproyecto



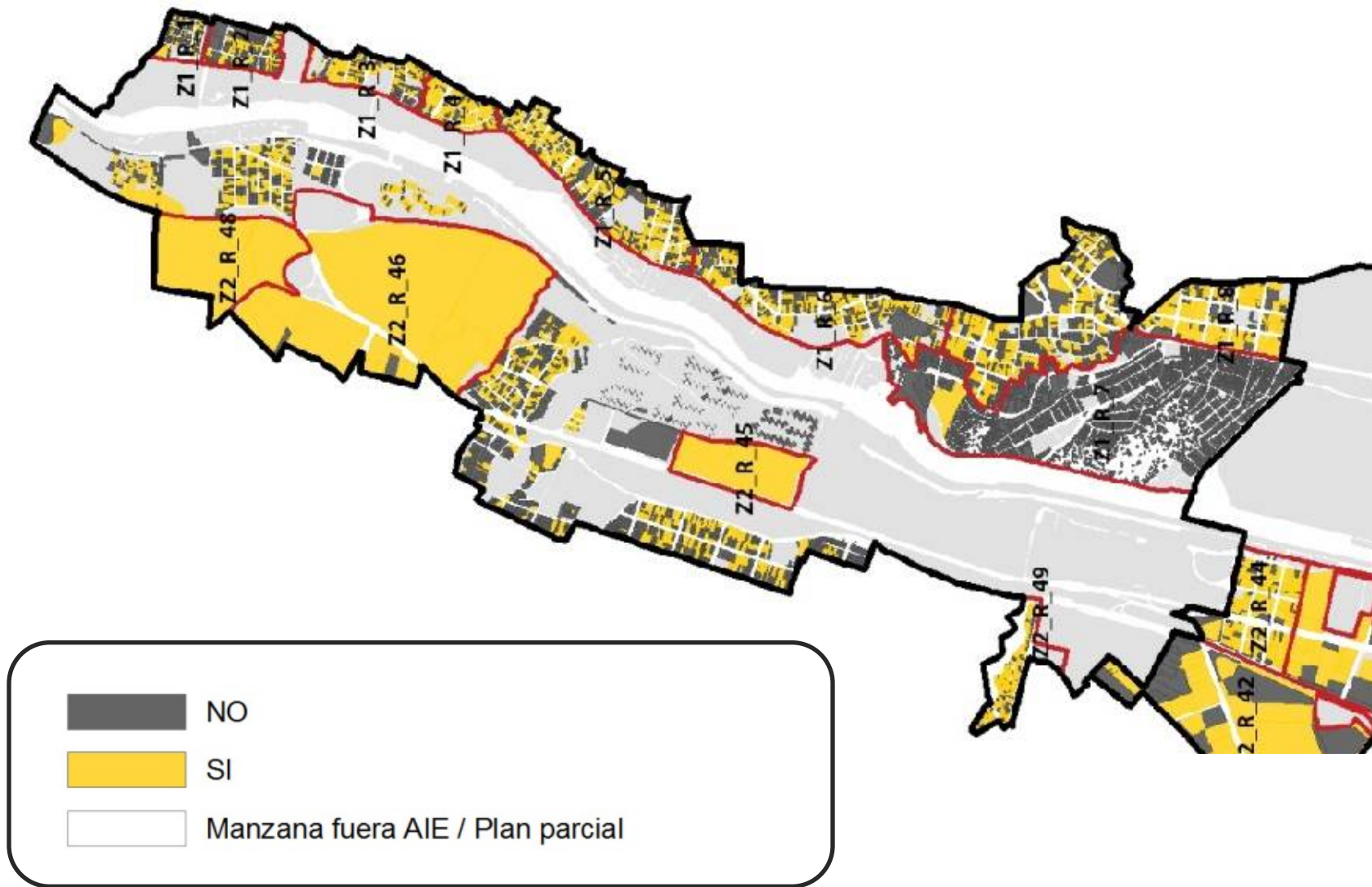
- **Área de Manejo Especial (AME):** Para desarrollar un predio ubicado en un “AME” deberá solicitar ante el curador urbano licencia de construcción.
- **Unidad de Gestión (UG):** Para desarrollar toda la unidad deberá solicitar una única licencia de urbanización. Posteriormente, cada desarrollo deberá solicitar la licencia de construcción correspondiente.
- **Unidad de Actuación Urbanística (UAU):** 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 en el Macroproyecto



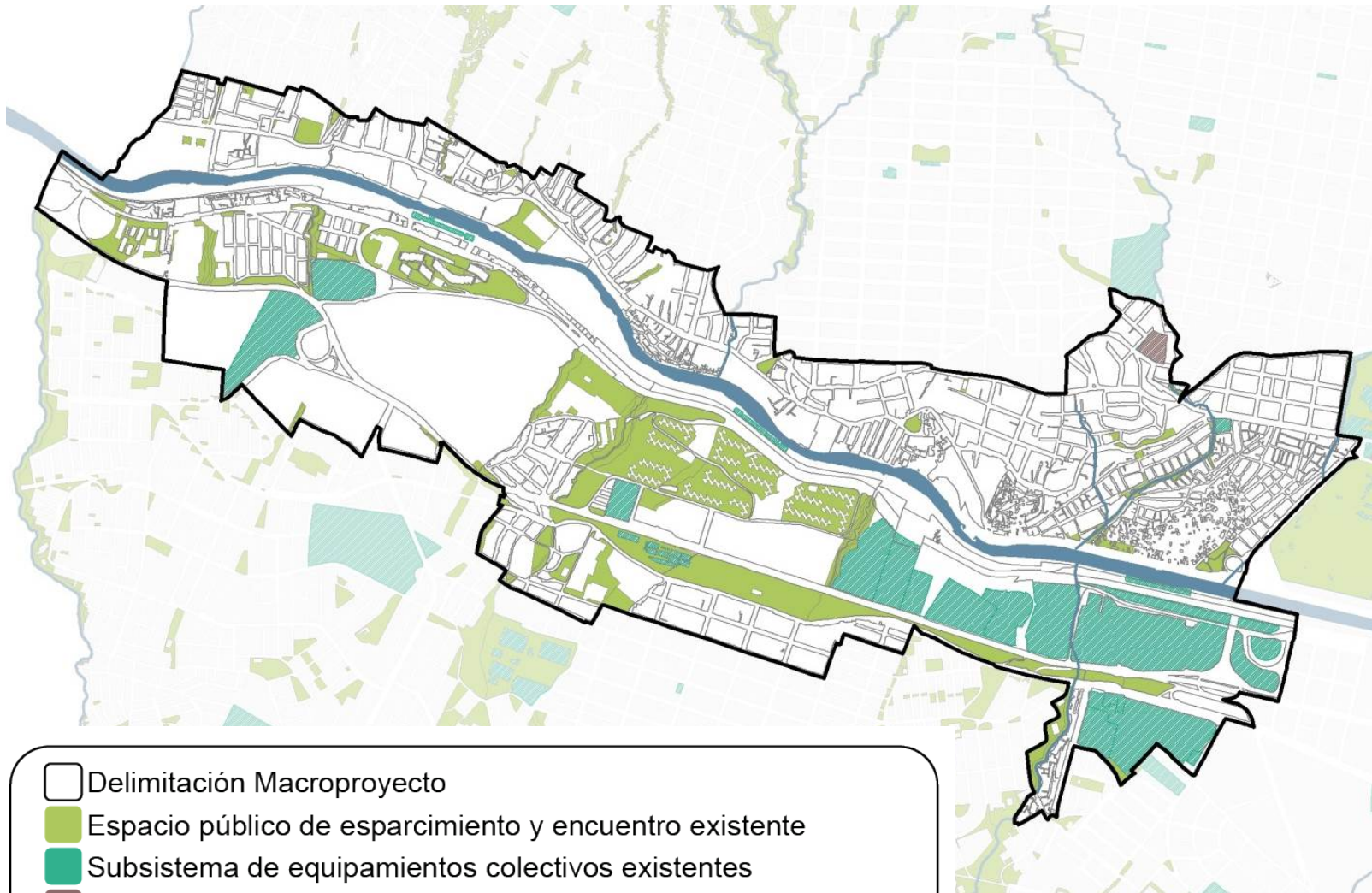
Áreas y lotes con potencial de desarrollo – MedRío








VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Espacio Público Existente + Equipamientos

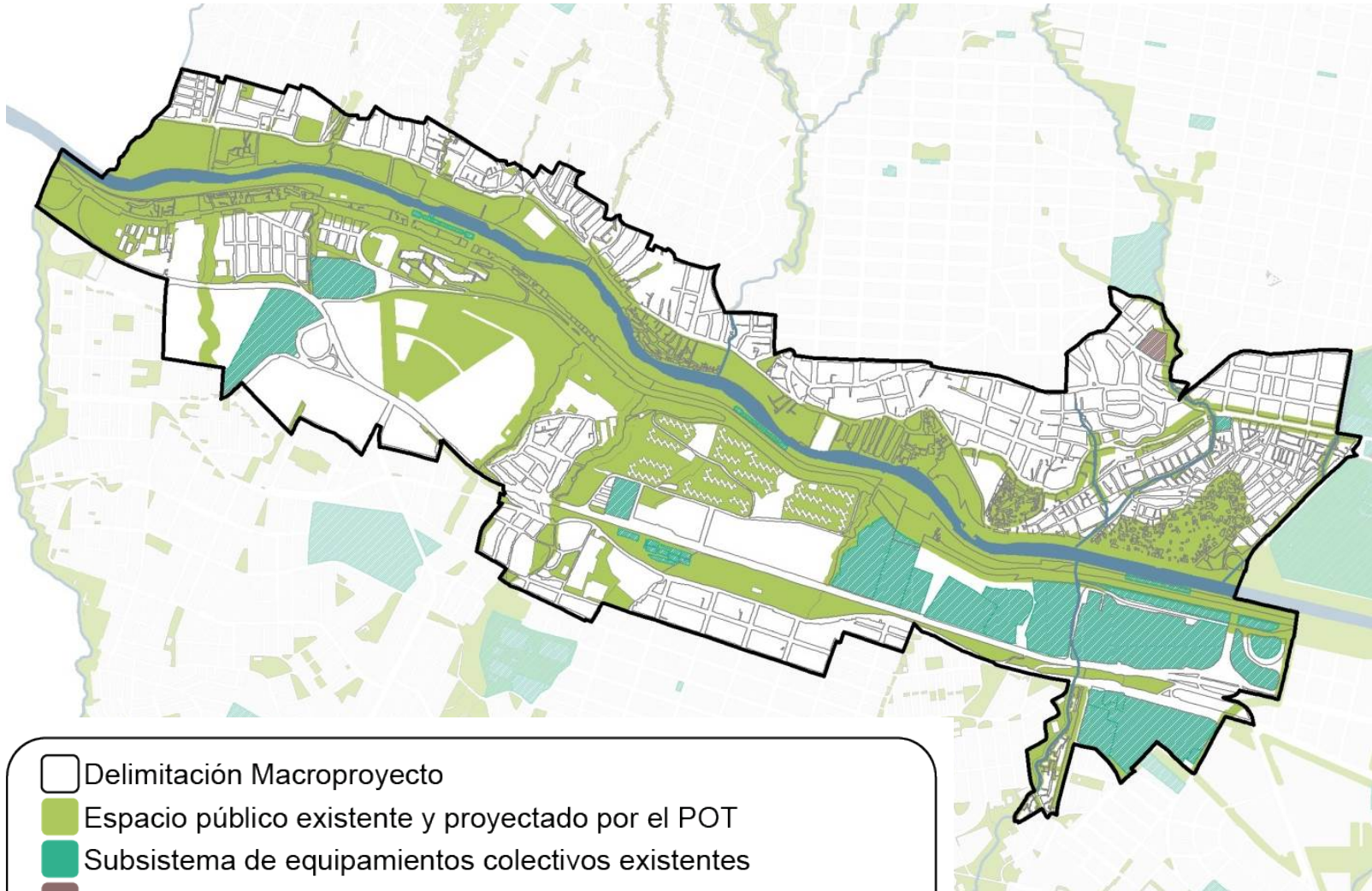


-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Espacio Público POT + Parques del Río Medellín

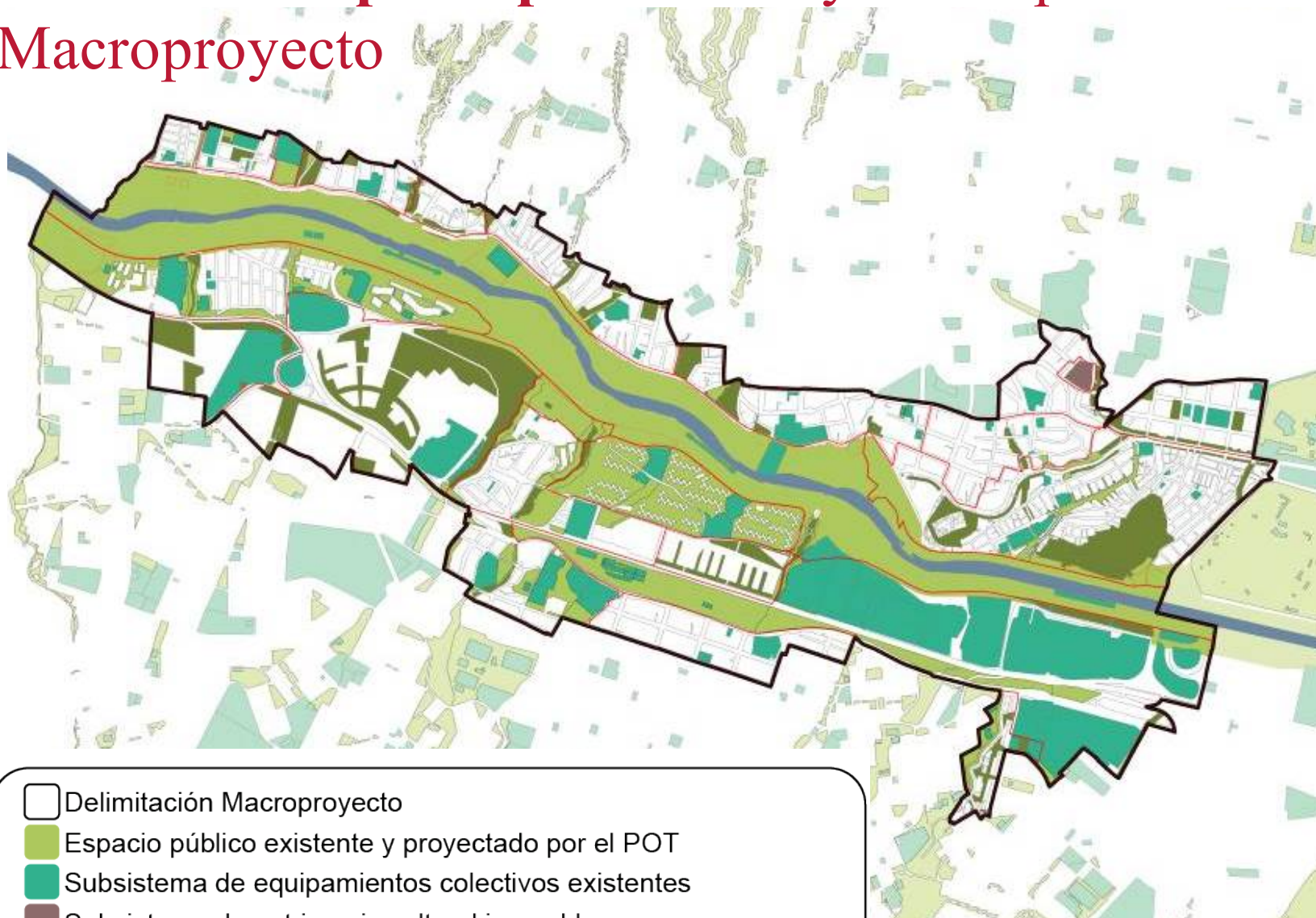


- Delimitación Macroproyecto
- Espacio público existente y proyectado por el POT
- Subsistema de equipamientos colectivos existentes
- Subsistema de patrimonio cultural inmueble
- Río Medellín y Sistema Hidrográfico

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Sistema de espacio público Proyectado por el Macroproyecto

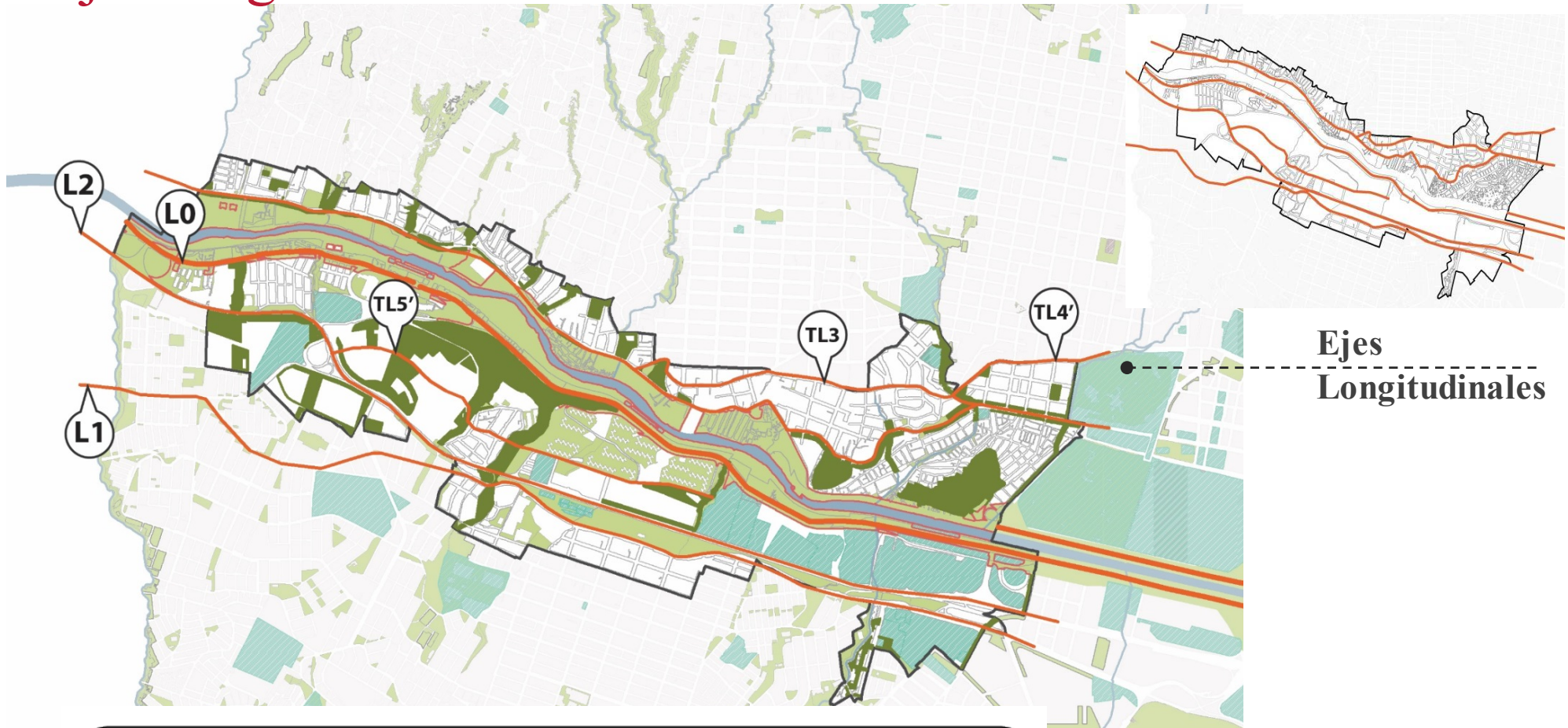


- Delimitación Macroproyecto
- Espacio público existente y proyectado por el POT
- Subsistema de equipamientos colectivos existentes
- Subsistema de patrimonio cultural inmueble
- Río Medellín y Sistema Hidrográfico

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



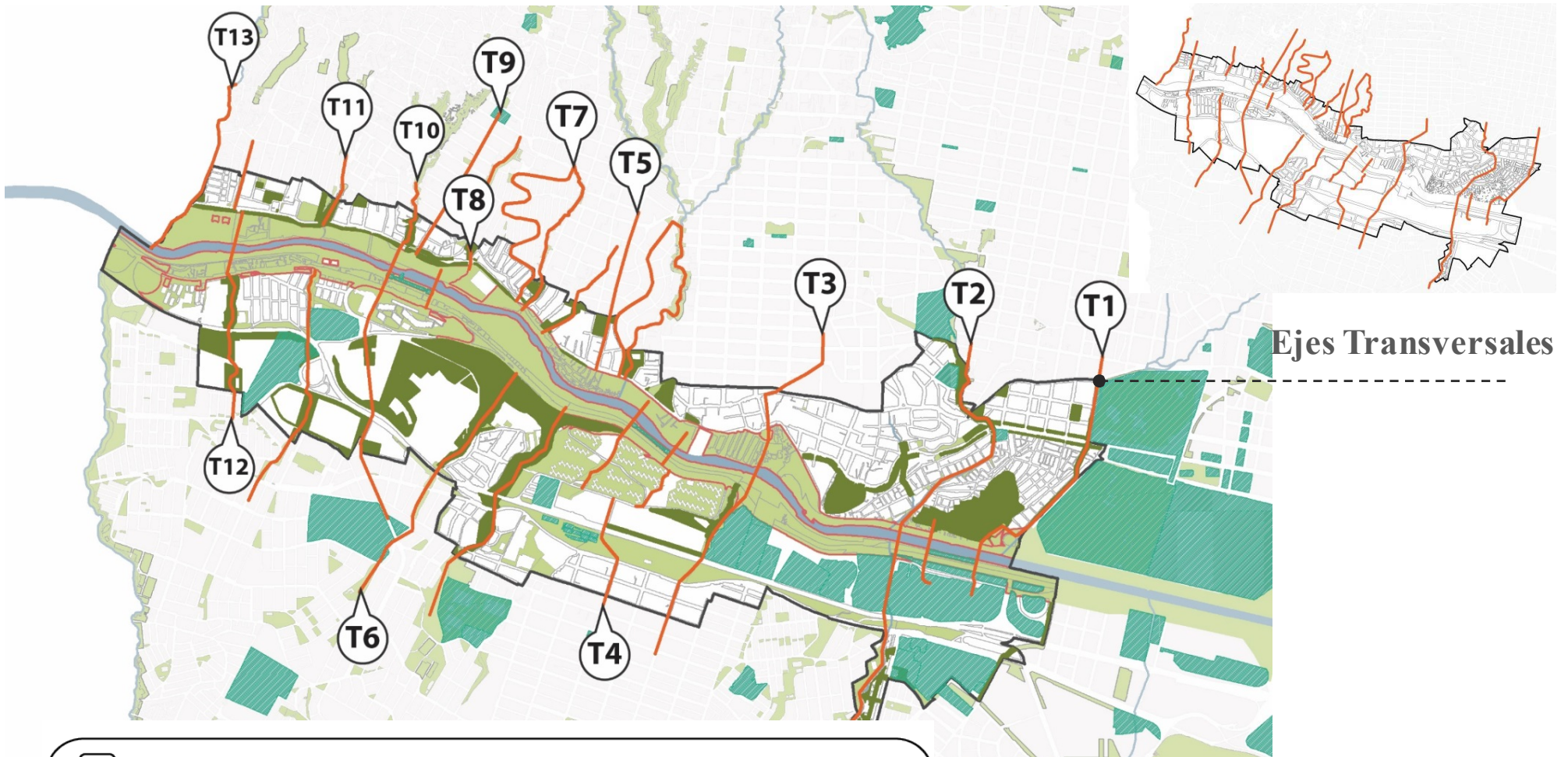
Estrategias de espacio público – Ejes longitudinales



- Delimitación Macroproyecto
- Ejes longitudinales al interior del Macroproyecto
- Espacio público proyectado asociado a ejes longitudinales

Estrategias de espacio público

Ejes transversales



- Delimitación Macroproyecto
- ▭ Ejes longitudinales al interior del Macroproyecto
- Espacio público proyectado asociado a ejes longitudinales

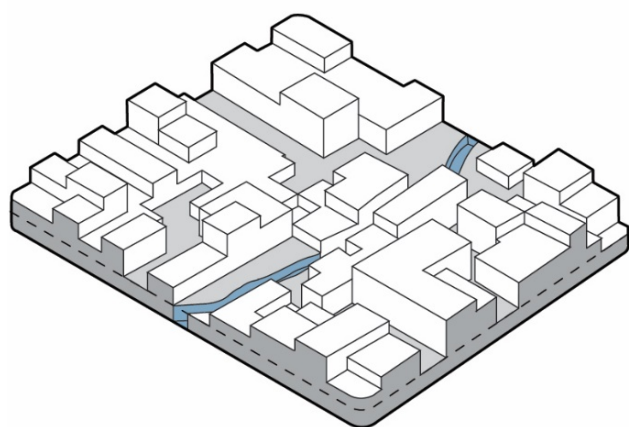
VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



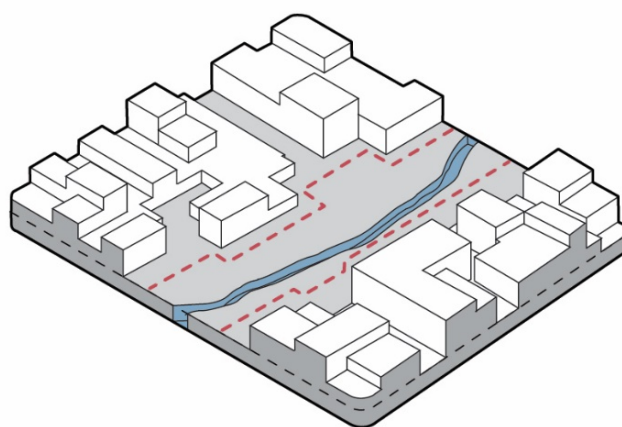
Estrategias de espacio público

1. Eco Parques de Quebrada

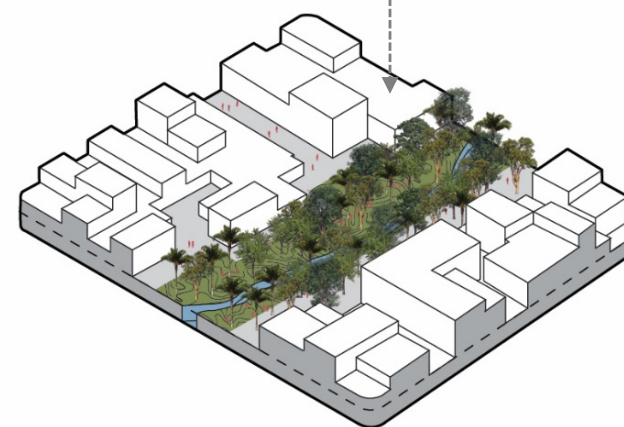
Aprovechar el **potencial** del recurso hídrico y las cuencas para la conformación de espacio público (Quebradas)



1



2

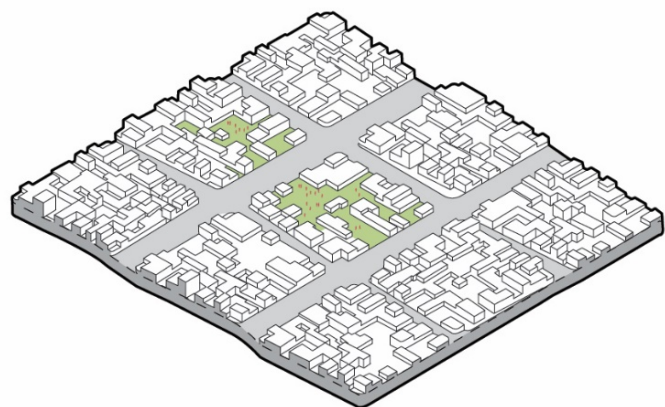


3

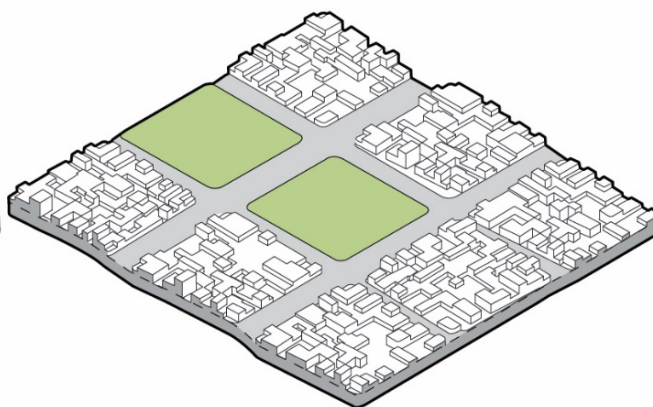
Estrategias de espacio público

2. Parques de barrio / Relaciones con entorno inmediato

Liberar áreas al interior del tejido barrial para conformar nuevo espacio público



1



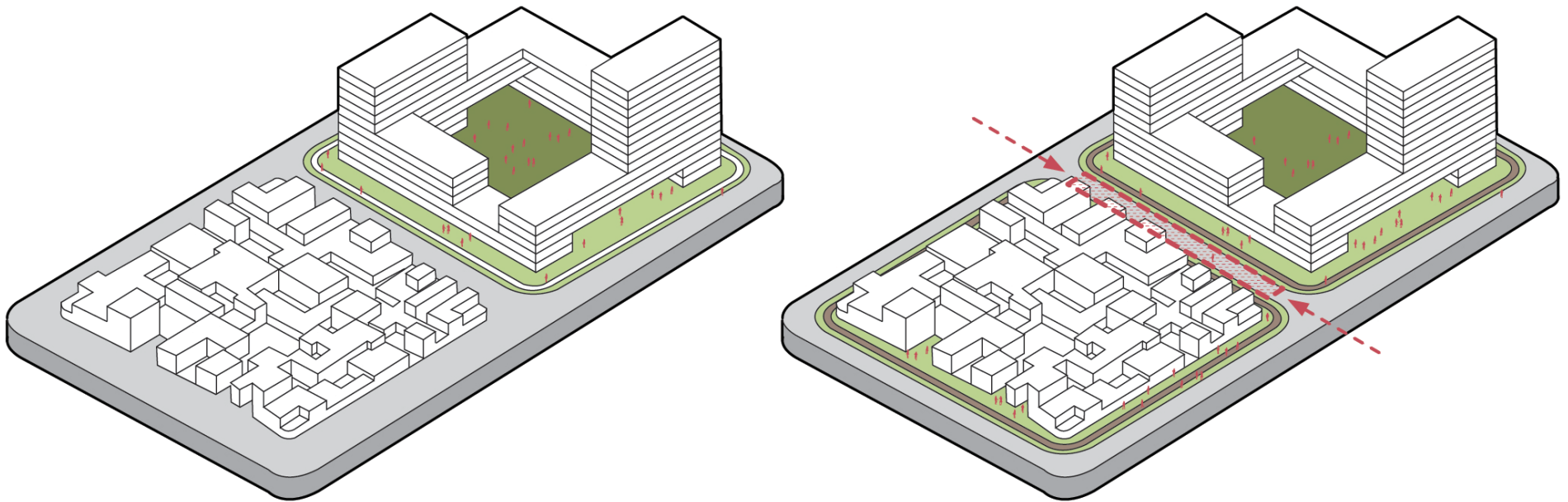
2



3

Estrategias de espacio público

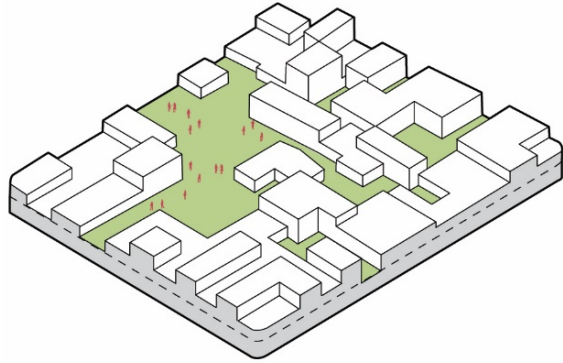
3. Adecuaciones de espacio público



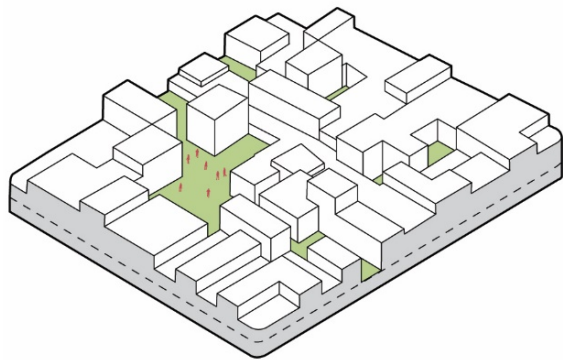
Criterios para la identificación de Áreas de Manejo Especial – AME

AME: Área de manejo especial

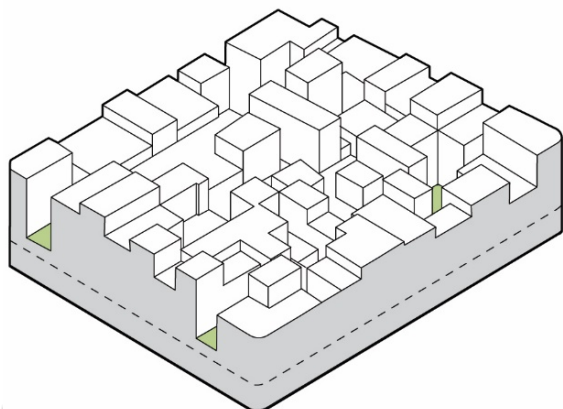
Criterios de manejo AME



0 a 210
U.A
Unidad de
actuación
Viviendas / Ha



210 a
320
A.M.E Con
aprovechamientos
Viviendas / Ha



320 +
A.M.E Sin
aprovechamientos
Viviendas / Ha

1. AME Equipamiento: Aplica la norma del POT para los equipamientos del componente general.

2. AME con aprovechamientos: Estaciones de servicio tendrán la edificabilidad del polígono y pagarán la obligación en dinero al proyecto Parques del Río.

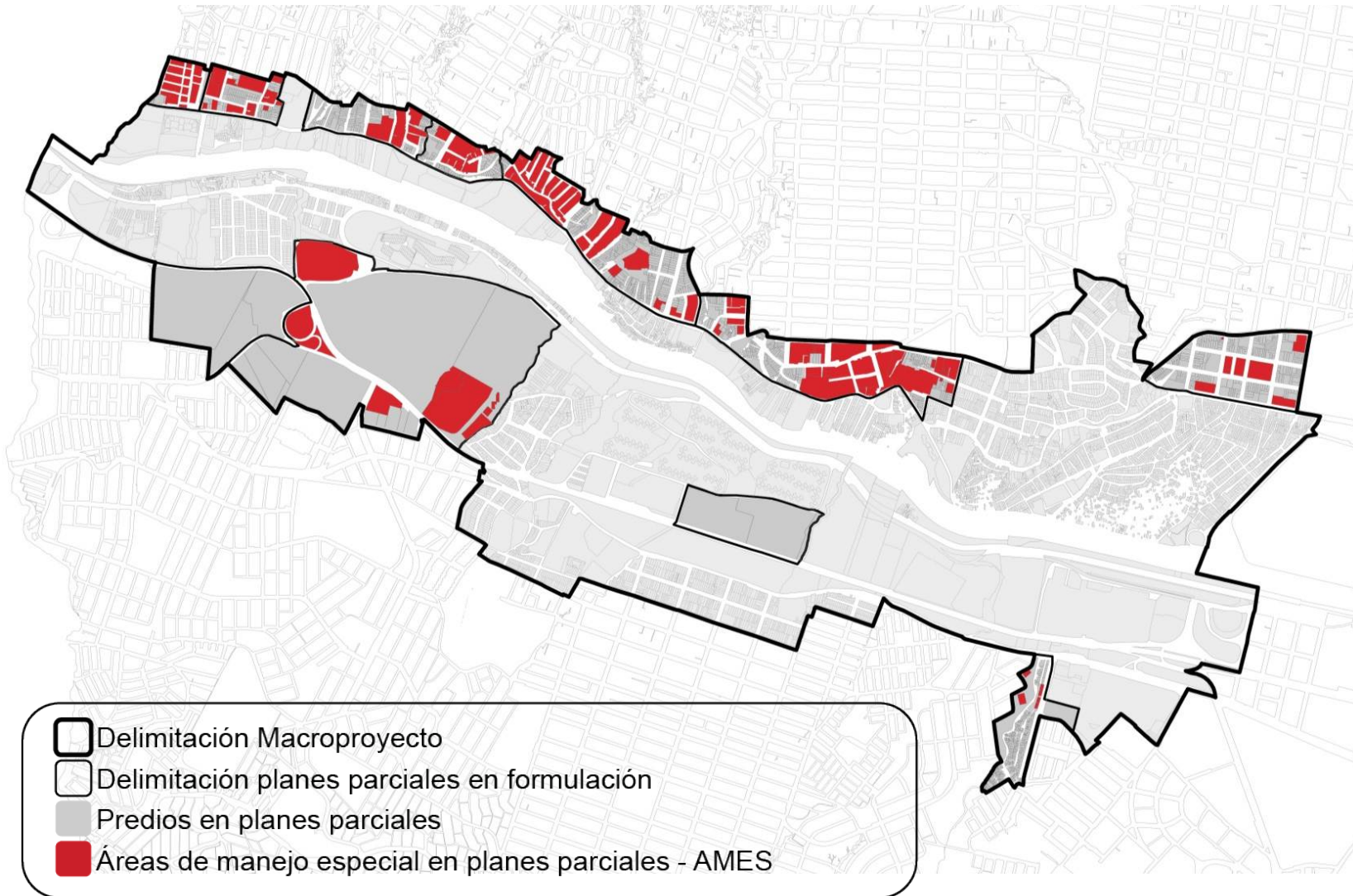
-Edificios de parqueaderos que se quieran acoger a la norma del Macroproyecto deberán ir a planeación.

3. 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.



Crterios para la identificación de Áreas de Manejo Especial - AME

AME: Área de manejo especial

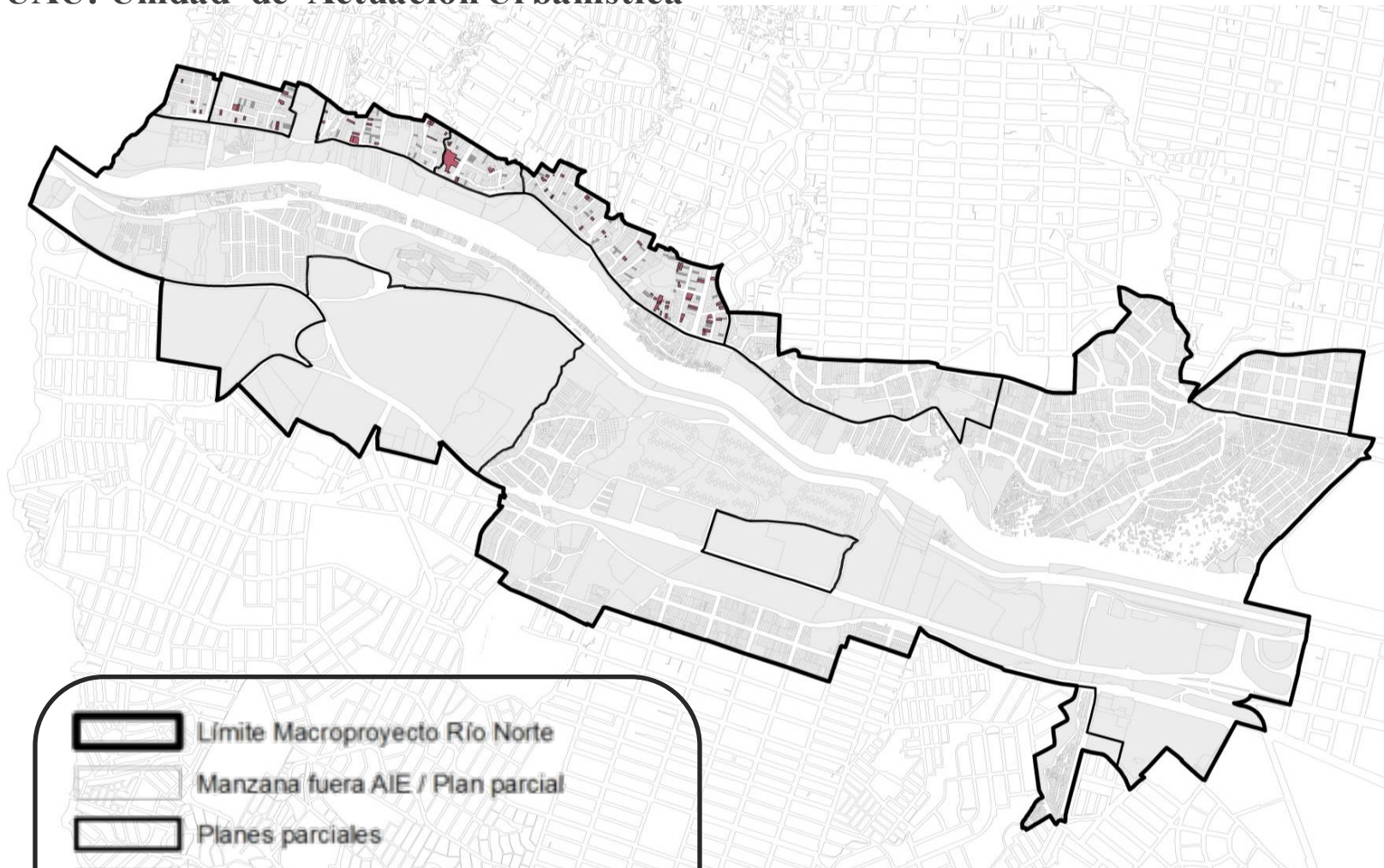







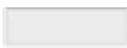

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Crterios para la delimitación de las UAU

UAU: Unidad de Actuación Urbanística



-  Límite Macroproyecto Río Norte
-  Manzana fuera AIE / Plan parcial
-  Planes parciales
-  Predios colindantes de un mismo propietario
-  Propietarios con dos o más predios
-  Lote
-  Manzana fuera AIE / Plan parcial

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Polígono Z1_R_6 PALERMO – SAN ISIDRO



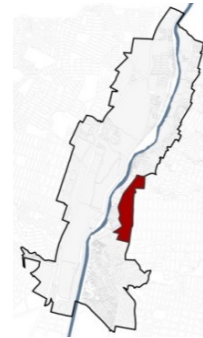
PLAN PARCIAL PALERMO – SAN ISIDRO

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR









Alcaldía de Medellín

Polígono Z1_R_6 – PALERMO SAN ISIDRO



Área Bruta: 152.693 m²
Área Neta: 34.458 m²
Densidad: 320
Índice de Ocupación (IO): 60%
Índice de Construcción (IC): 2,5
Cesión Espacio Público: 8.815 m²
Área Vías: 47.324 m²
Edificabilidad total: 86.146 m²
UAU (Unidad de actuación urbanística): 8

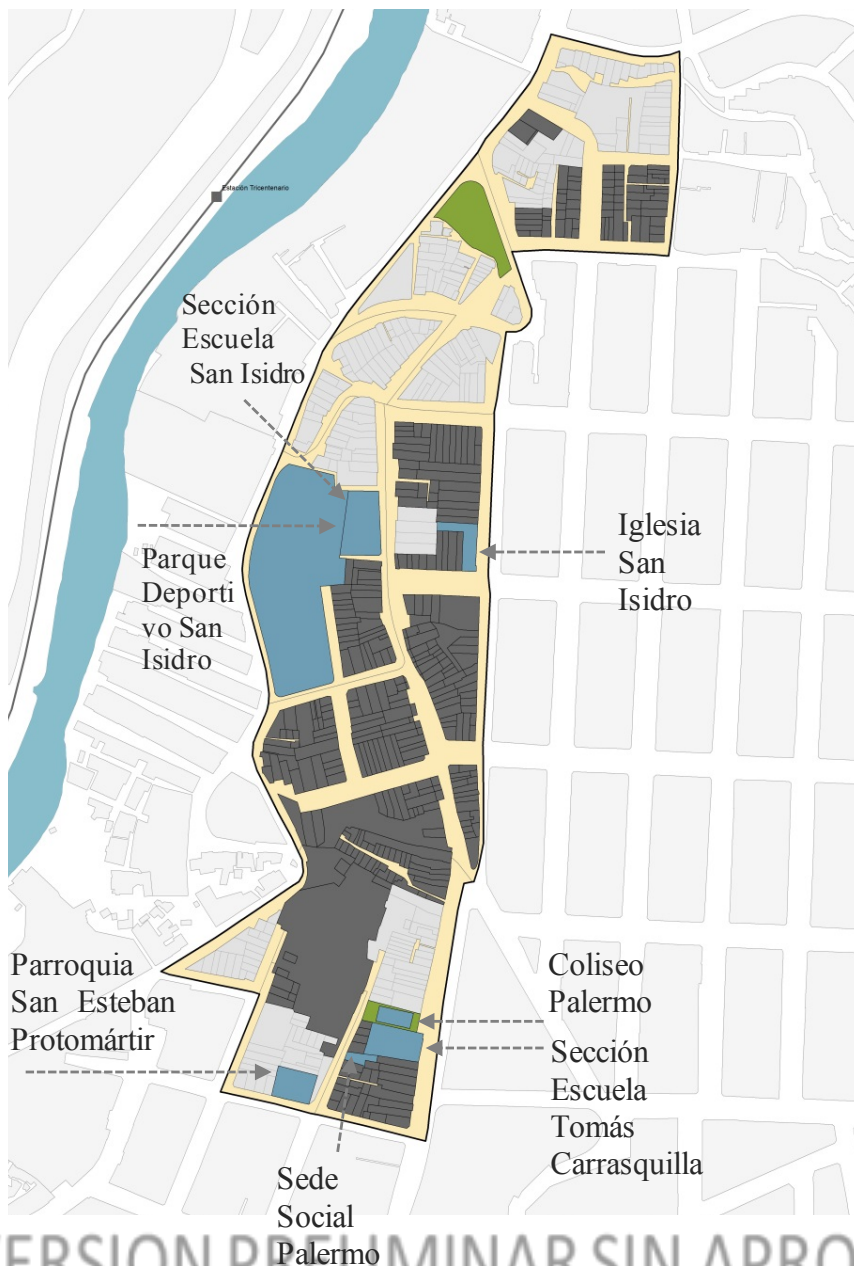
-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público proyectado
-  Áreas de manejo especial -AMES-
-  Ocupación en Torre
-  Ocupación en plataforma
-  Bordes de vía propuestos



Modelo de ocupación – Palermo -San Isidro

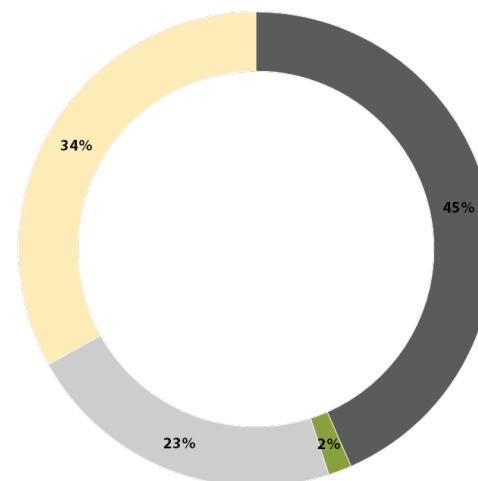








Conformación del área de planificación Palermo - San Isidro



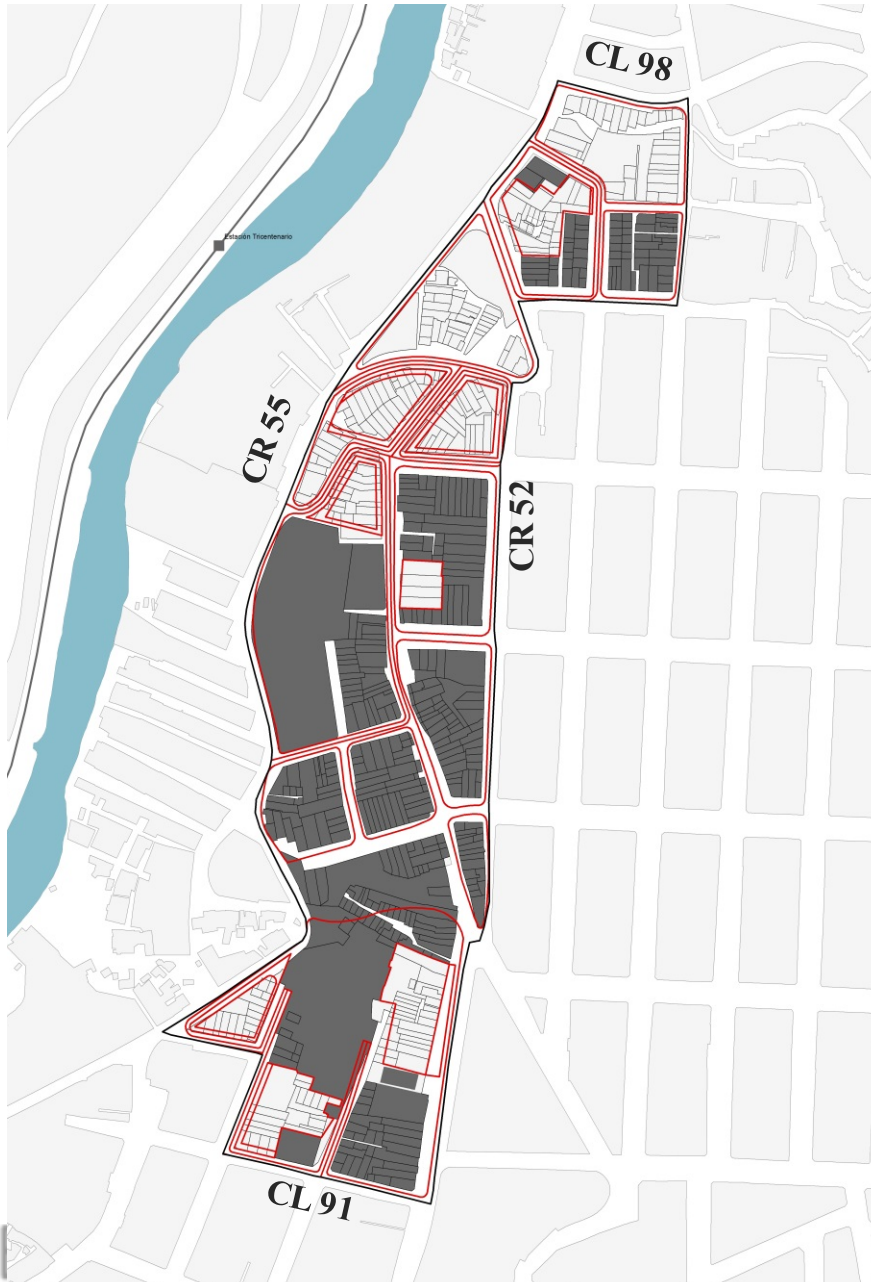
Área Neta: 34.458 m²

(AB) 152.693 - (EP) 2.503 - (AME) 68.411 -
(VIAS) 47.324 = AN






-  Delimitación polígono de tratamiento
-  Áreas de manejo especial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Vías existentes
-  Área Neta

Plano de proyectos viales y vías propuestas— Palermo – San Isidro



Z1_R_6 PALERMO
VIAS INTERVENIDAS
CALLE 97A ENTRE AV. CARABOBO Y CRA 51A
CALLE 96A ENTRE CRA 55 Y CARABOBO
CALLE 96 ENTRE CRA 54 Y CARABOBO
CALLE 95 ENTRE CRA 53 Y CARABOBO
CALLE 94A ENTRE CRA 53 Y 55
CRA 53 ENTRE CALLES 94 Y 96A
CRA 51B ENTRE CALLES 97 Y 97A
CRA 54 ENTRE CALLES 94 Y 94A
CRA 54 ENTRE CALLES 91 Y 92
CRA 53 ENTRE CALLES 91 Y 92

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

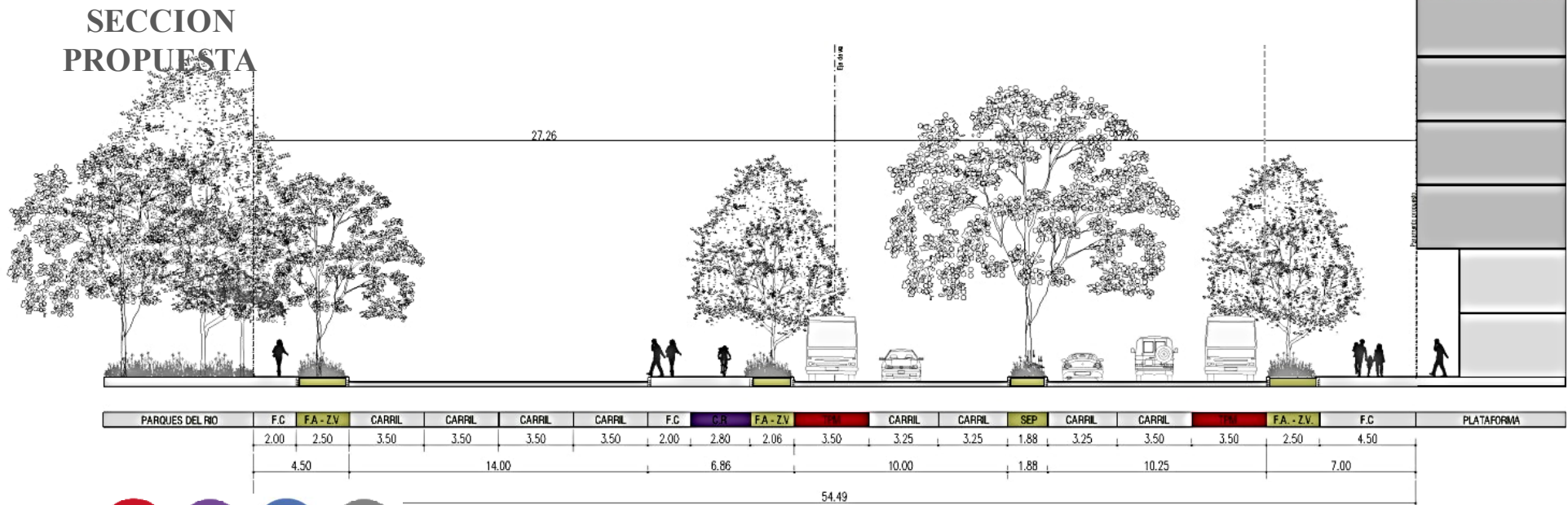
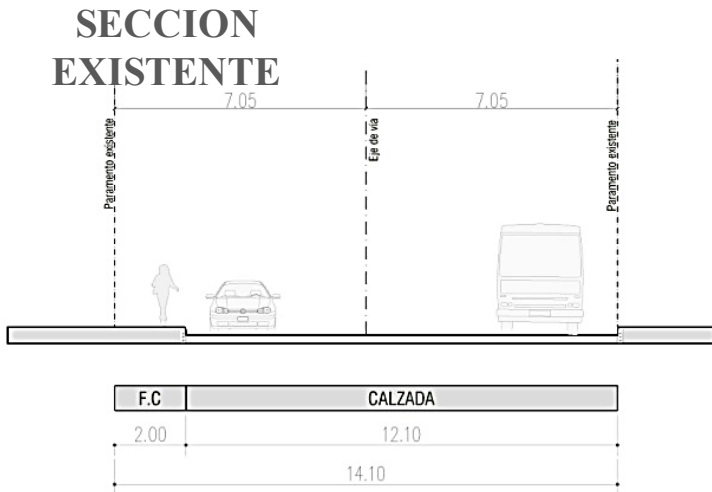


Secciones viales y vías propuestas – Palermo – San Isidro



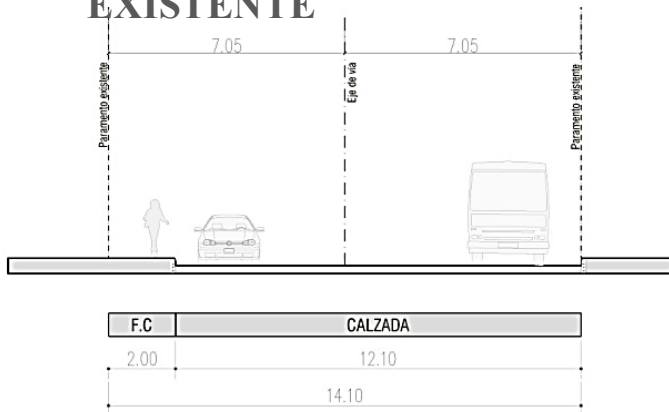
Z1_R_6 PALERMO SECCIÓN 1 CARABOBO ENTRE CALLES 96 Y 96A

- **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
- **Metroplus:** 10,16m
- **TPM:** 3,5m cada carril



Secciones viales y vías propuestas – Palermo – San Isidro

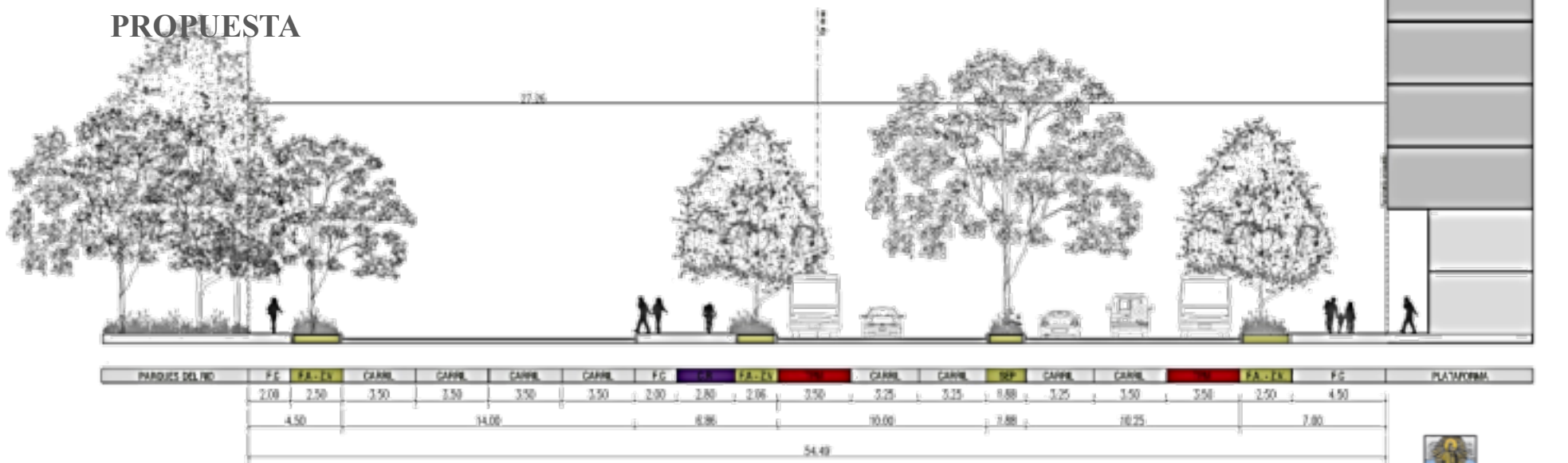
SECCION EXISTENTE



Z1_R_6 PALERMO
SECCIÓN 1
CARABOBO
ENTRE CALLES 96
Y 96A

- **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
- **Metroplus:** 10,16m
- **TPM:** 3,5m cada carril

SECCION PROPUESTA

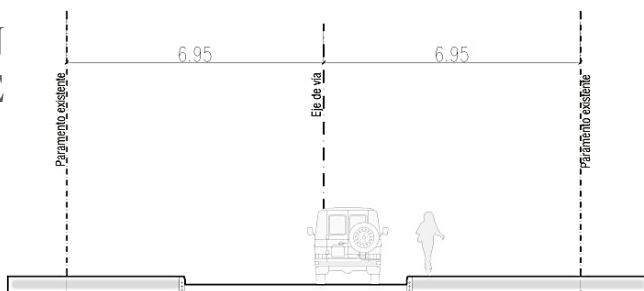


VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



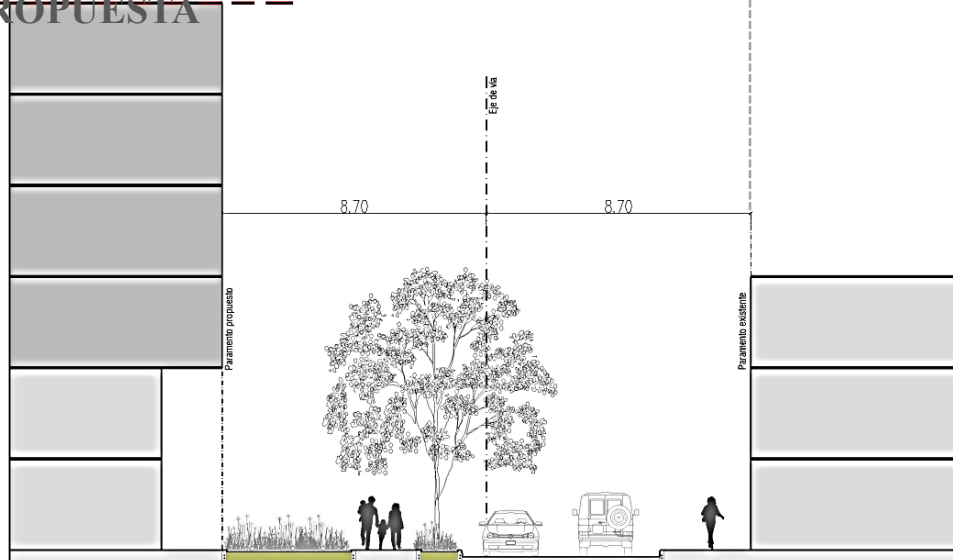
Secciones viales y vías propuestas– Palermo – San Isidro

SECCION EXISTENTE



ANTEJ.	F.C	CALZADA	F.C	ANTEJ.
2.00	1.20	6.00	1.70	3.00
13.90				

SECCION PROPUESTA



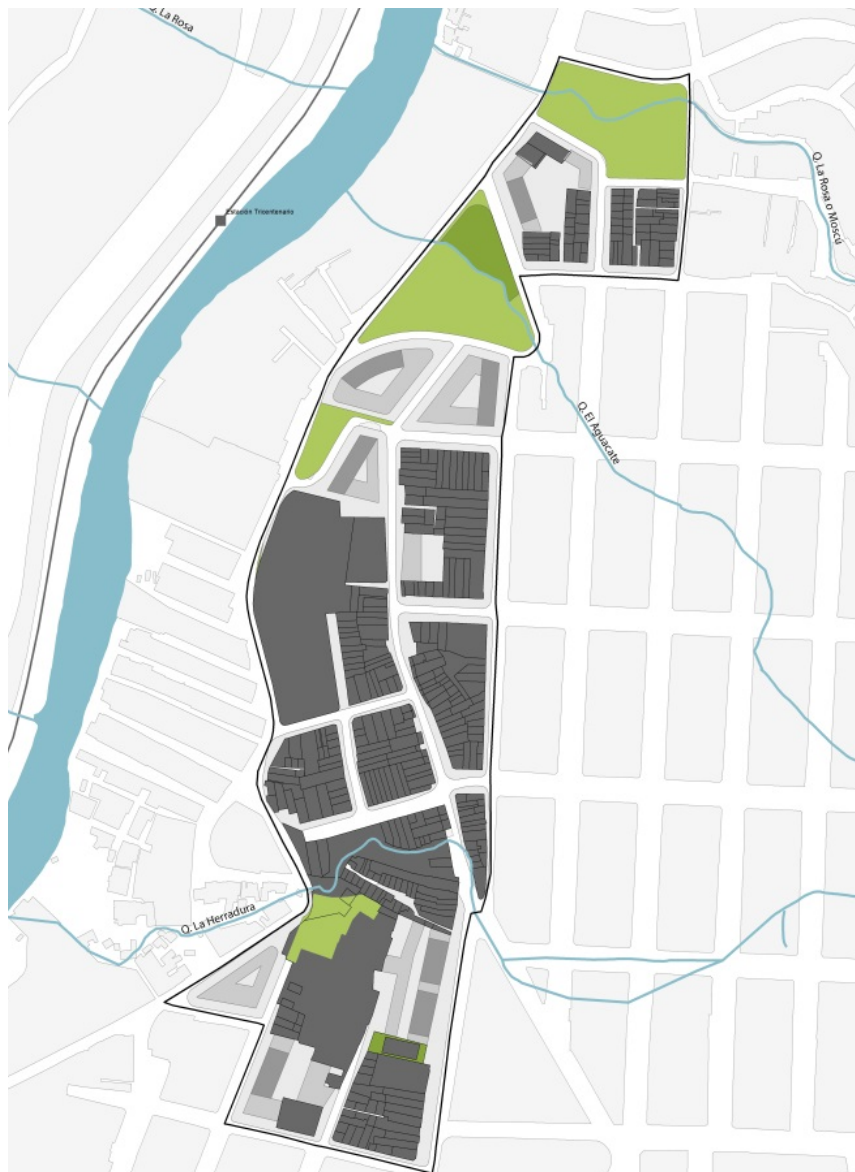
PLATAFORMA	ANTEJARDIN	F.C	Z.V	CARRIL	CARRIL	F.C	AME
	4.40	2.00	1.50	3.25	3.25	3.00	
	4.40	3.50		6.50		3.00	
17.40							

Z1_R_6 PALERMO SECCIÓN 3 CRA 53 ENTRE CALLES 95ª Y 96



- **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
- **Metroplus:** 10,16m
- **TPM:** 3,5m cada carril

Sistema estructurante de espacio público– Palermo - San Isidro (cargas urbanísticas)



- **Total obligaciones del Plan parcial:**







17.630 m²

- **50% obligaciones en sitio (norma):**

8.815 m²

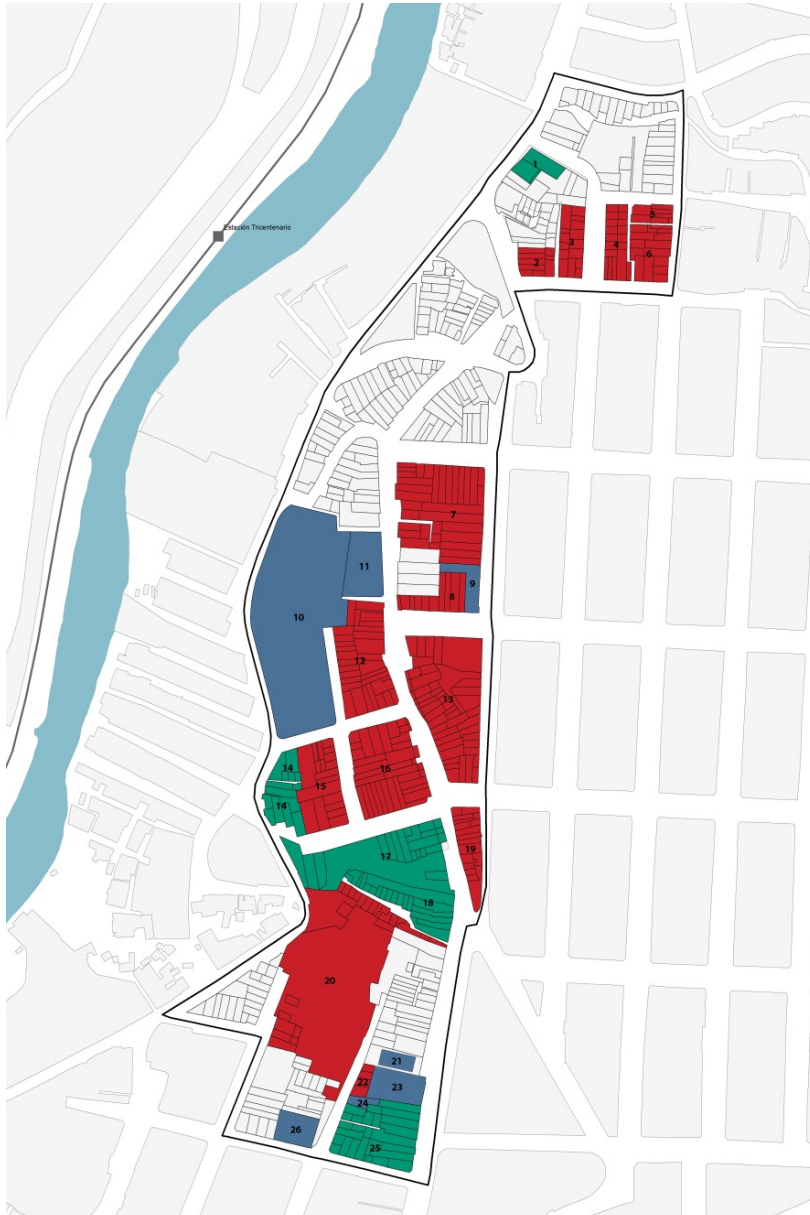
- **50% obligaciones en dinero:**

8.815 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público proyectado
-  Áreas de manejo especial -AMES-
-  Ocupación en Torre
-  Ocupación en plataforma
-  Bordes de vía propuestos

Localización y clasificación de AMES – Palermo – San Isidro

AME: Área de manejo especial



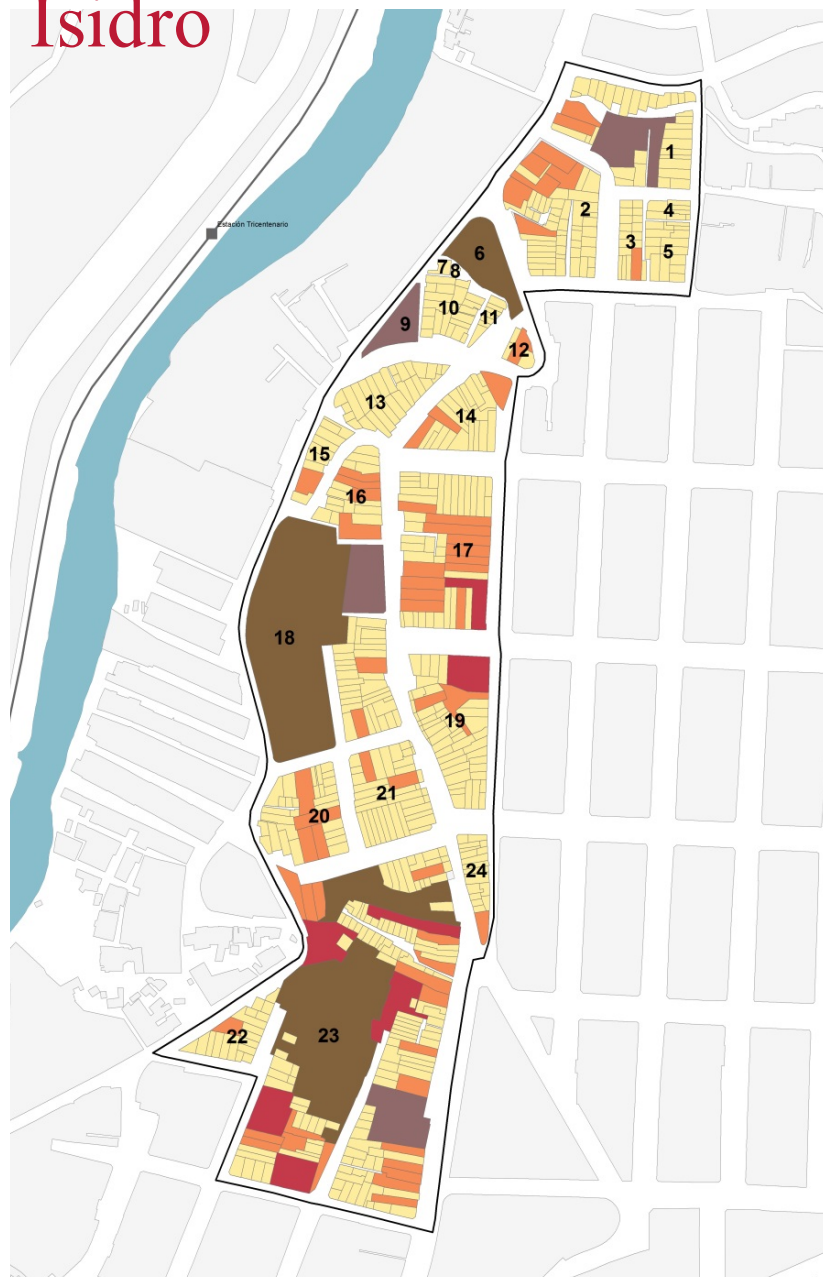
POLIGONO Z1_R_6 PALERMO - SAN ISIDRO		
# AME	CON APROVECHAMIENTO	SIN APROVECHAMIENTO
1		X
2	X	
3	X	
4	X	
5	X	
6	X	
7	X	
8	X	
9	Equipamiento existente	
10	Equipamiento existente	
11	Equipamiento existente	
12	X	
13	X	
14		X
15	X	
16	X	
17		X
18		X
19	X	
20	X	
21	Equipamiento existente	
22	X	
23	Equipamiento existente	
24	Equipamiento existente	
25		X
26	Equipamiento existente	

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

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Análisis de áreas de manzanas– Palermo – San Isidro



Z1_R_6 PALERMO SAN ISIDRO				
MANZANA	ÁREA	N° PREDIOS	ÁREA PROMEDIO	PROPIETARIOS POR MANZANA
1	5978,32	35	170,81	59
2	5637,49	53	106,37	0
3	3196,82	18	177,60	28
4	3196,82	7	456,69	10
5	3196,82	15	213,12	32
6	4171,88	1	4171,88	2
7	4171,88	1	4171,88	1
8	4171,88	1	4171,88	1
9	1061,42	1	1061,42	1
10	4171,88	21	198,66	53
11	405,01	7	57,86	11
12	526,18	4	131,55	5
13	2877,80	29	99,23	74
14	3185,89	22	144,81	80
15	1289,25	10	128,93	9
16	19135,19	18	1063,07	61
17	8255,58	48	171,99	132
18	19135,19	33	579,85	81
19	5719,35	52	109,99	105
20	4032,36	32	126,01	35
21	3987,16	37	107,76	72
22	1877,33	20	93,87	42
23	32661,54	150	217,74	282
24	1368,32	18	76,02	36

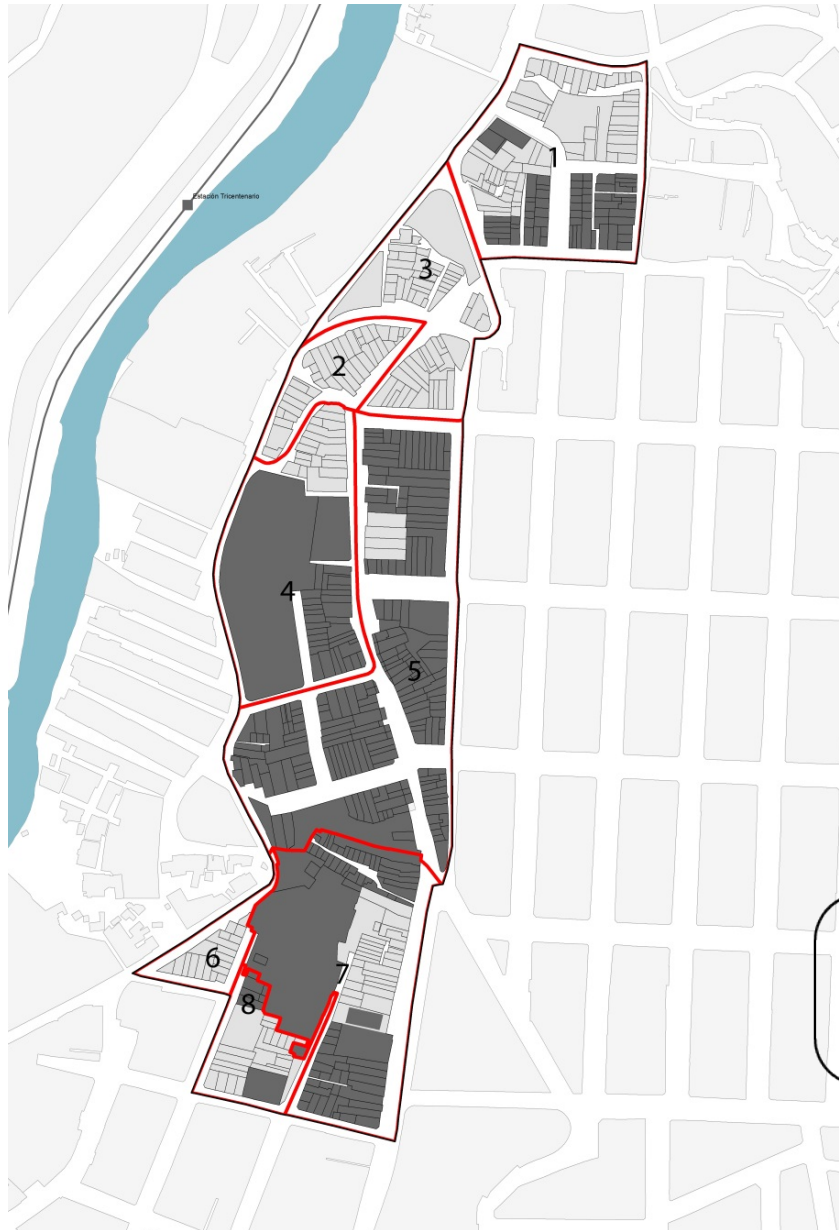


VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Delimitación UAU – Palermo – San Isidro

UAU: Unidad de Actuación Urbanística



PALERMO

08 Unidades de actuación urbanística

Áreas bruta:




- Promedio: 19086,7 m²
- Máxima: 42801,62 m²
- Mínima: 4154,83 m²

Área Neta:

- Promedio: 4307,28 m²
- Máxima: 9101,92 m²
- Mínima: 1318,35 m²

Número de predios:

- Promedio: 32 predios
- Máximo: 58 predios
- Mínimo: 4 predio

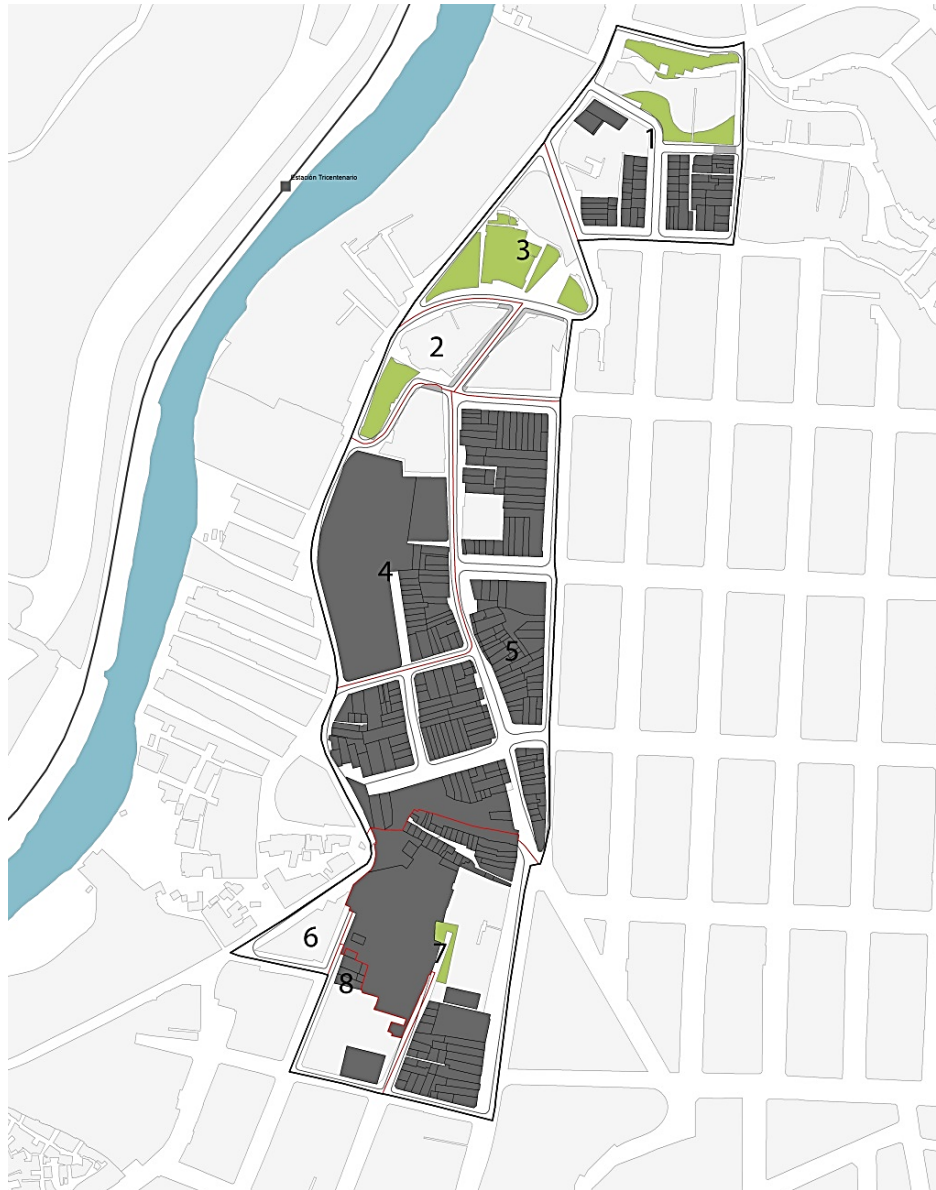
-  Delimitación del Plan Parcial
-  Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
-  Áreas de manejo especial -AMES-

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR

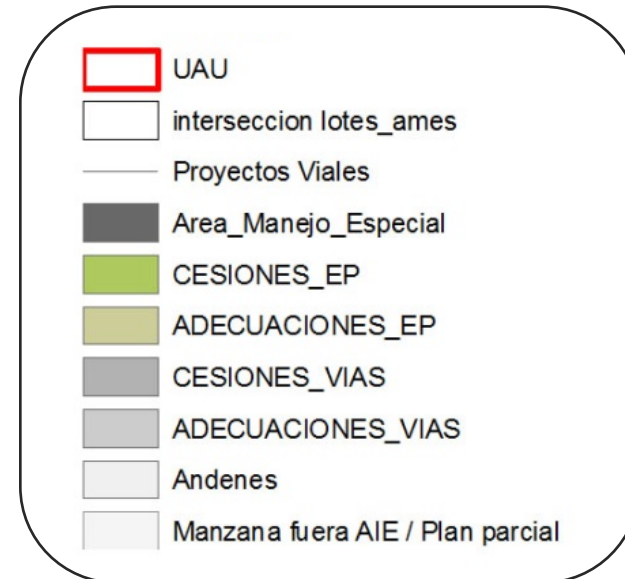


Cargas por UAU- Palermo - San Isidro

UAU: Unidad de Actuación Urbanística



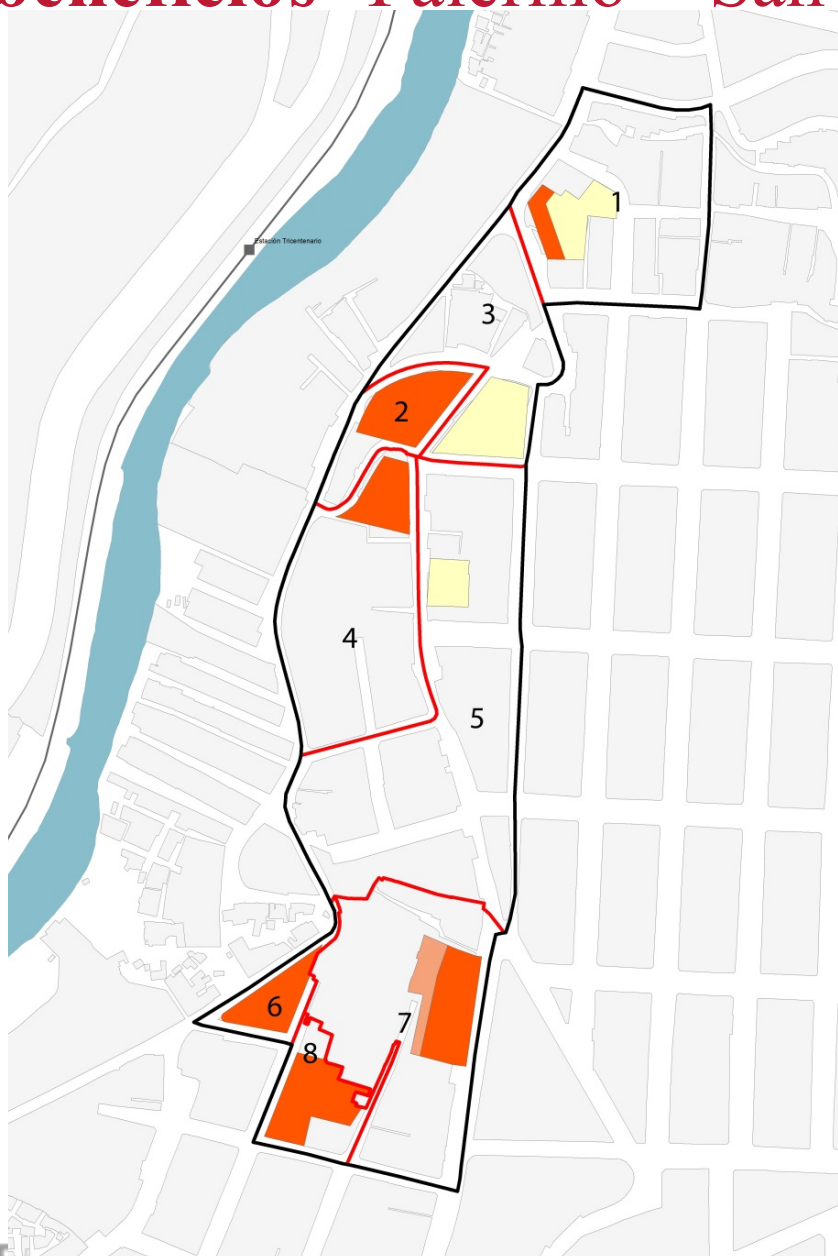
POLIGONO Z1_R_6 PALERMO				
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
1	2.601,00	0,00	132,00	0,00
2	1.262,00	0,00	9,00	315,00
3	3.892,00	0,00	0,00	276,00
4	0,00	0,00	183,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00
6	469,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	8.224,00	0,00	324,00	591,00



VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios- Palermo – San Isidro



UAU: 8

Área neta: 34.458 m²

Obligación EP: 17.630 m²





Obligación Vías: 324 m²

M2 otros usos: 26.274 m²

Total viviendas: 1.103

POLIGONO	Z1_R_6
BAJA INTENSIDAD	22,03%
MEDIA INTENSIDAD	6,69%
ALTA INTENSIDAD	71,28%

Uso

-  Alta intensidad
-  Media intensidad
-  Baja intensidad
-  Manzana fuera AIE / Plan parcial

Polígono Z1_R_8 MIRANDA



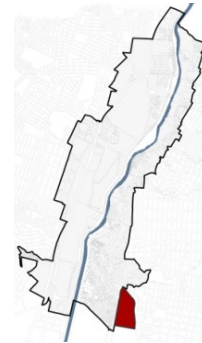
PLAN PARCIAL MIRANDA

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Alcaldía de Medellín

Polígono Z1_R_8 – MIRANDA



Área Bruta: 108.135 m²

Área Neta: 52.888 m²

Densidad: 300

Índice de Ocupación (IO): 60%







Índice de Construcción (IC): 2,5

Cesión Espacio Público: 13.014 m²

Área Vías: 39.933 m²

Edificabilidad total: 132.222 m²

UAU (Unidad de actuación urbanística): 12

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público proyectado
-  Áreas de manejo especial -AMES-
-  Ocupación en Torre
-  Ocupación en plataforma
-  Bordes de vía propuestos

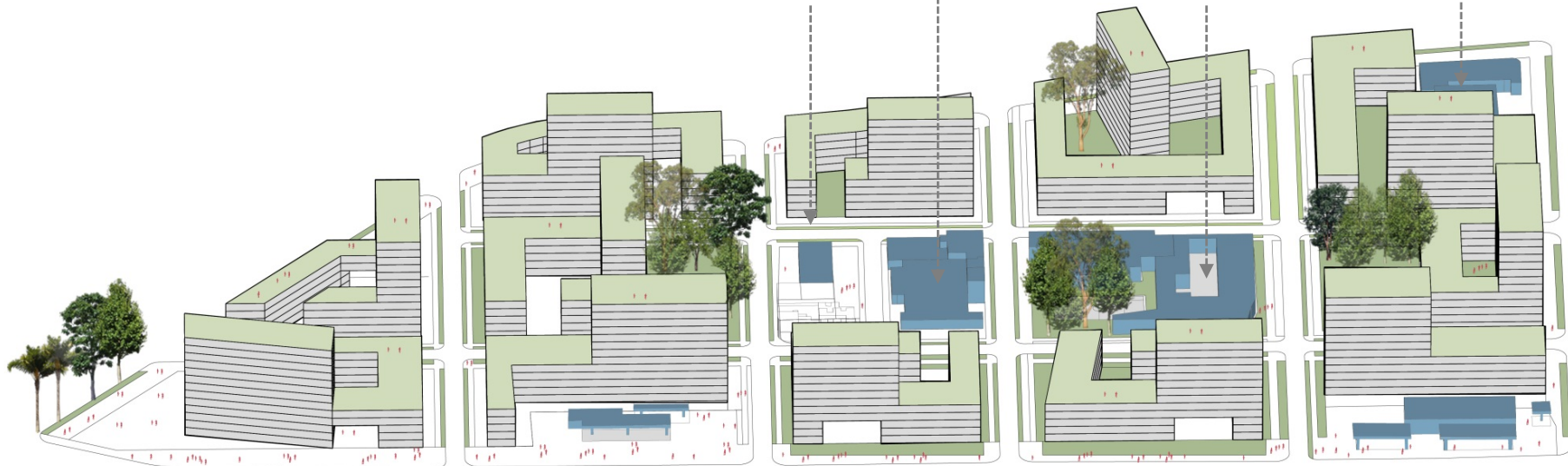
Modelo de ocupación - Miranda

Parroquia
Cristo Sacerdote

Sección
Escuela
Julio Arboleda

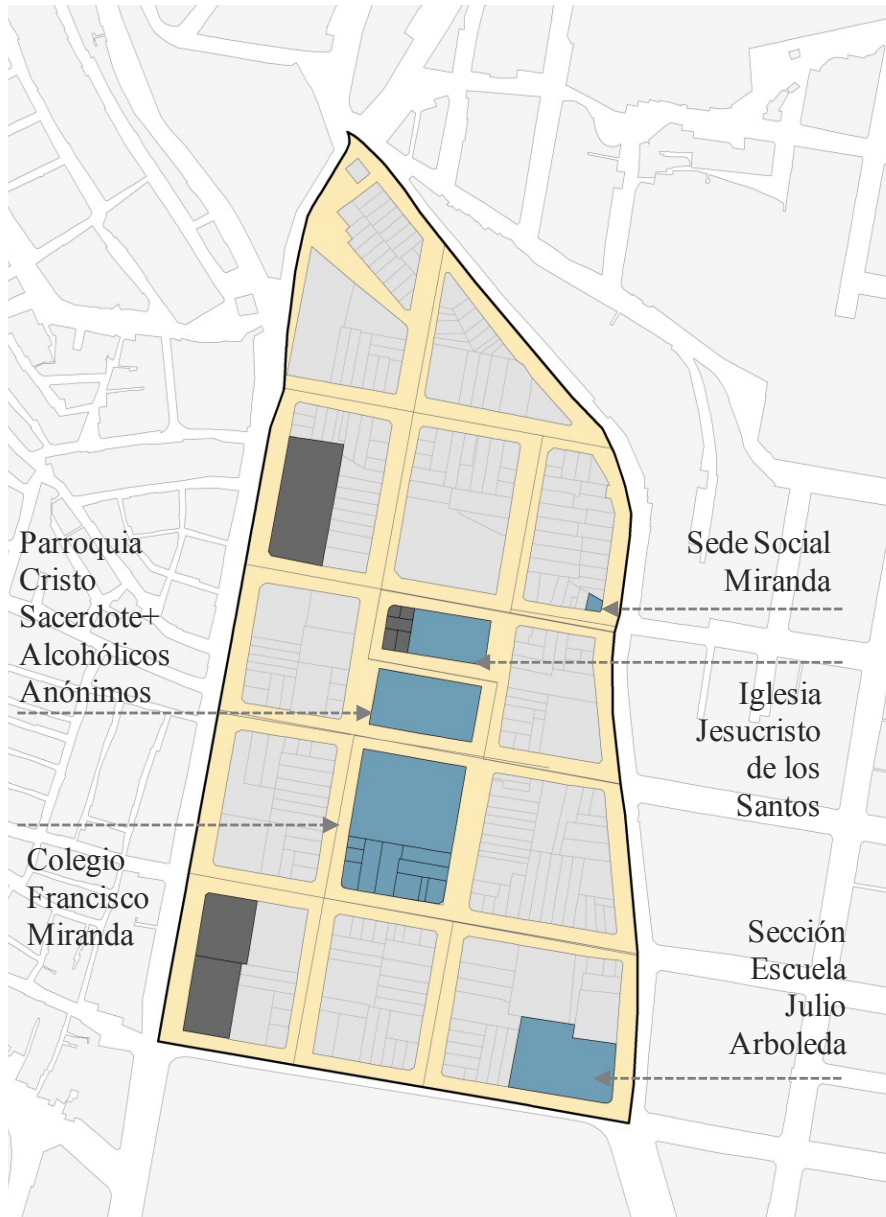
Iglesia
Jesucristo de los
Santos

Colegio
Francisco
Miranda

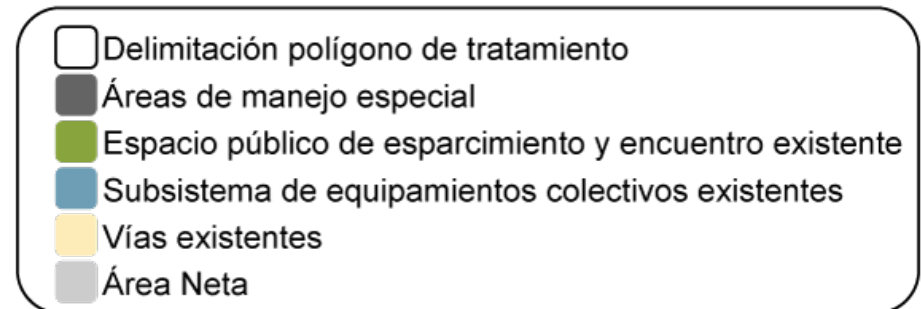
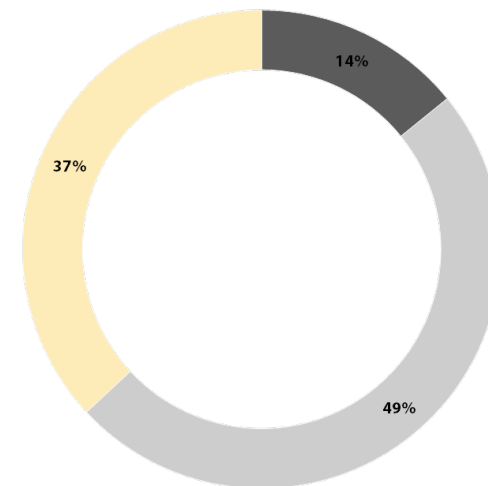


Carabobo

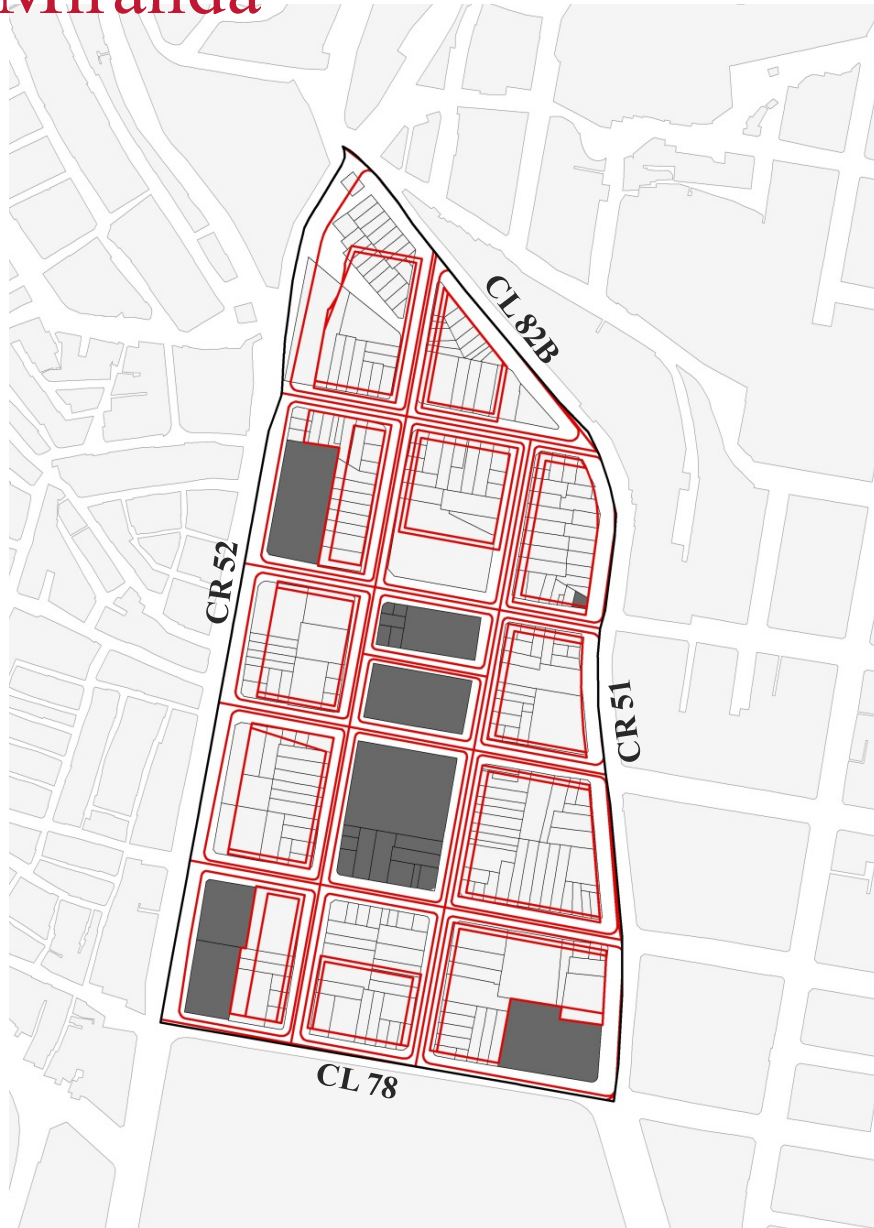
Conformación del área de planificación – Miranda



Área Neta: 52.888 m²
(AB) 108.135 - (AME) 15.314 - (VIAS)
39.933 = AN



Plano de proyectos viales y vías propuestas— Miranda



Z1_R_8 MIRANDA
VIAS INTERVENIDAS
AV CARABOBO ENTRE CALLES 78 Y 82C
CALLE 82 ENTRE AV CARABOBO Y CAR 51
CALLE 81 ENTRE AV CARABOBO Y CAR 51
CALLE 80A ENTRE CRA 51B Y 51C
CALLE 80 ENTRE AV CARABOBO Y CRA 51
CALLE 79 ENTRE AV CARABOBO Y CRA 51
CALLE 78 ENTRE AV CARABOBO Y CRA 51
CRA 51C ENTRE CALLES 78 Y 82B
CRA 51B ENTRE CALLES 78 Y 82
CAR 51 ENTRE CALLES 78 Y 82

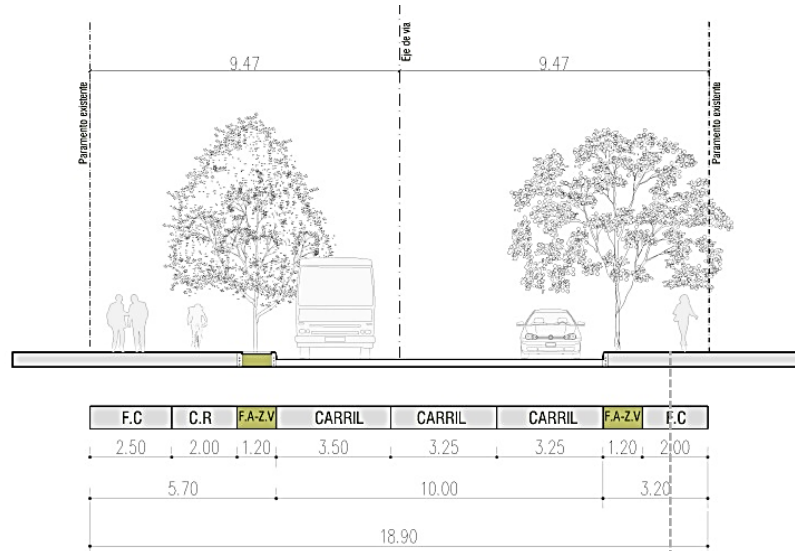
- Delimitación del Plan Parcial
- Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
- Áreas de manejo especial -AMES-

Secciones viales y vías propuestas— Miranda

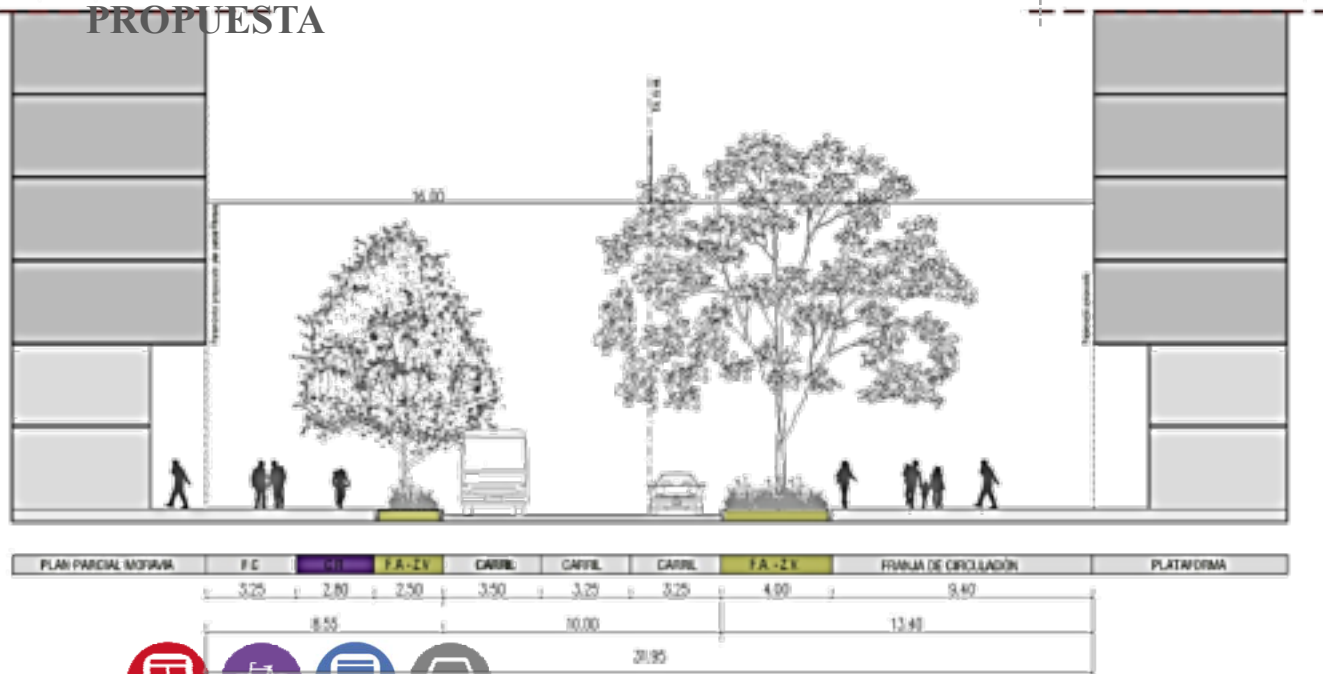
Z1_R_8 MIRANDA SECCIÓN 1 CARABOBO ENTRE CALLES 79 Y 80






SECCION EXISTENTE



SECCION PROPUESTA



-  **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
-  **Metroplus:** 10,16m
-  **TPM:** 3,5m cada carril

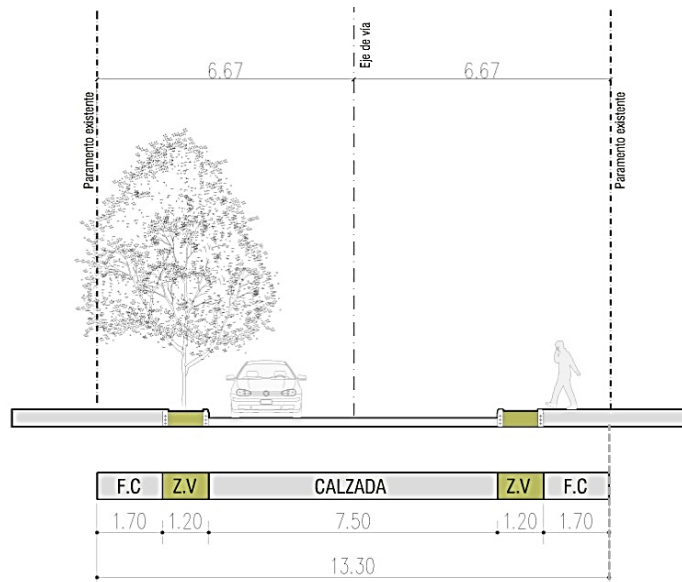


VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Secciones viales y vías propuestas— Miranda

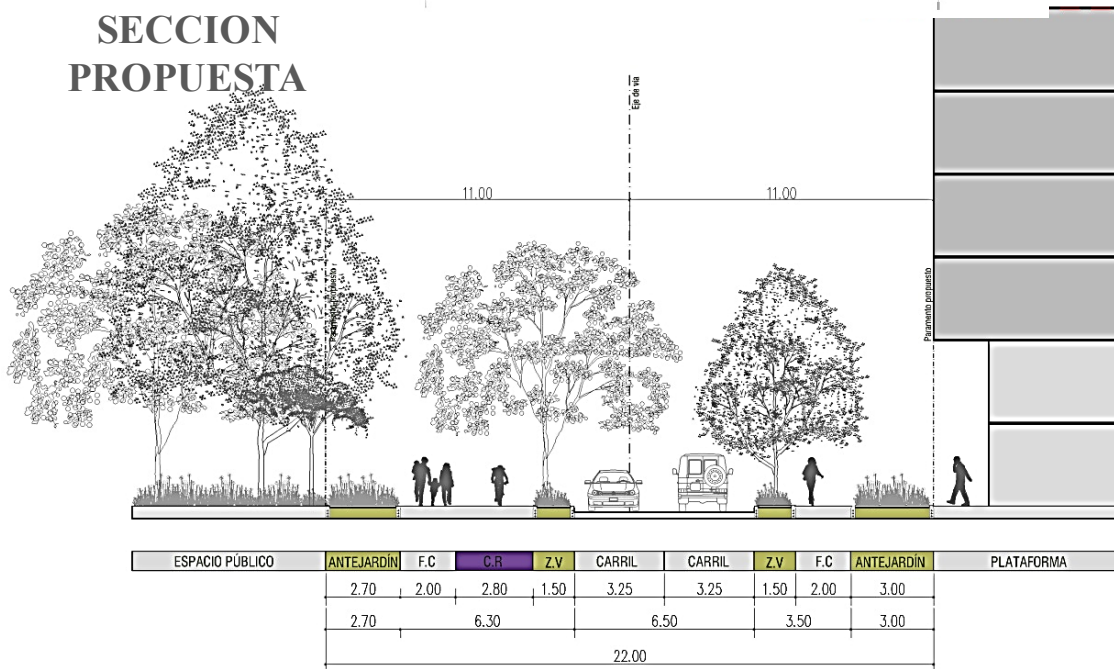
SECCION EXISTENTE






Z1_R_8 MIRANDA SECCIÓN 2 CALLE 80



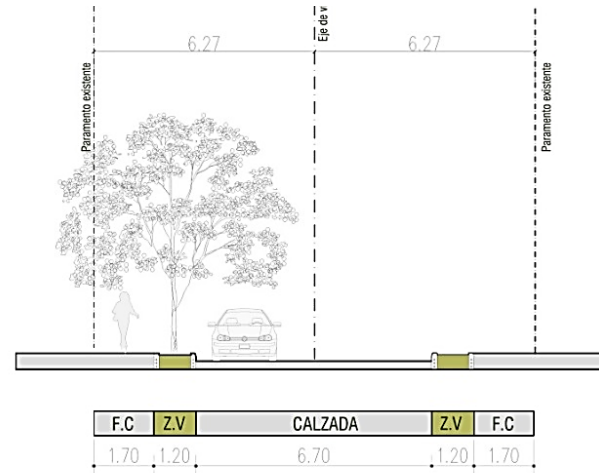
SECCION PROPUESTA



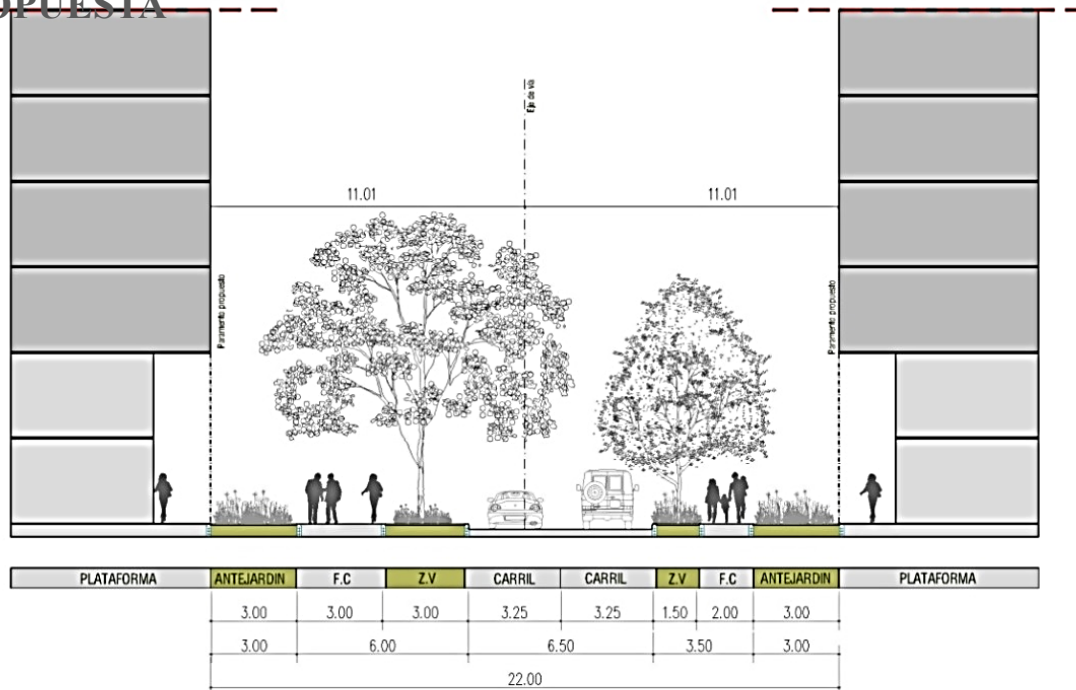
-  **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
-  **Metroplus:** 10,16m
-  **TPM:** 3,5m cada carril

Secciones viales y vías propuestas— Miranda

SECCION EXISTENTE



SECCION PROPUESTA



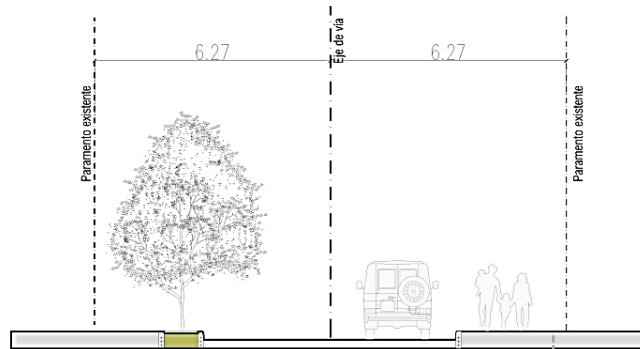
Z1_R_8 MIRANDA SECCIÓN 3 CRA 51C ENTRE CALLES 78 Y 79



- **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
- **Metroplus:** 10,16m
- **TPM:** 3,5m cada carril

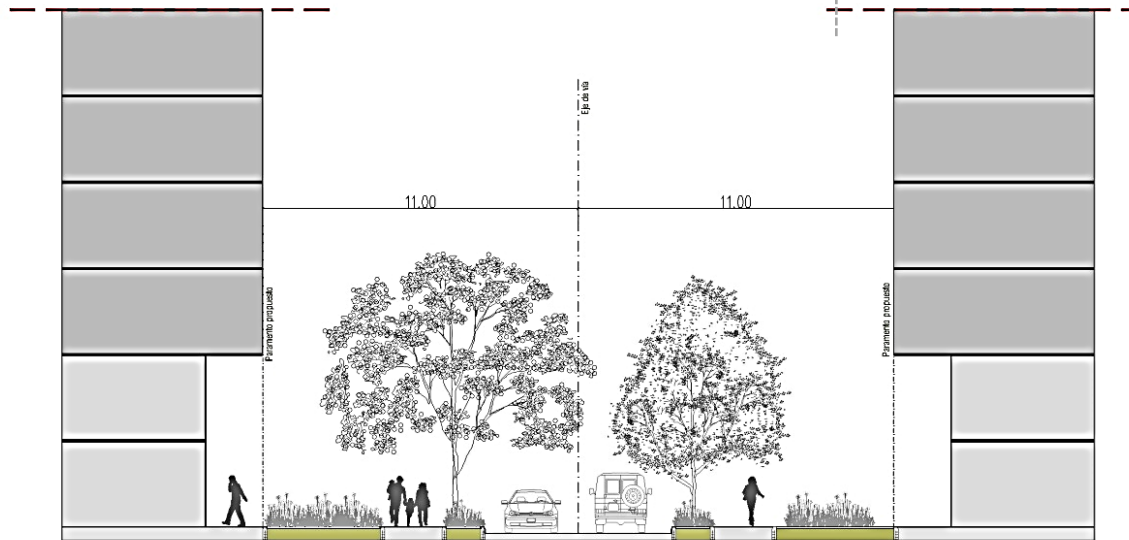
Secciones viales y vías propuestas— Miranda

SECCION
EXISTENTE



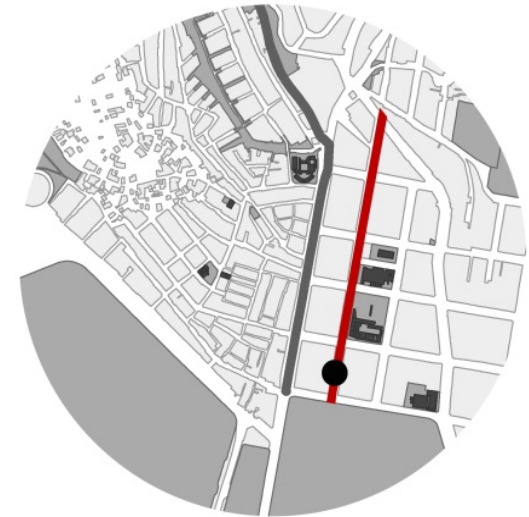
F.C	Z.V	CALZADA	F.C
1.70	1.20	6.70	2.90
12.50			




SECCION
PROPUESTA



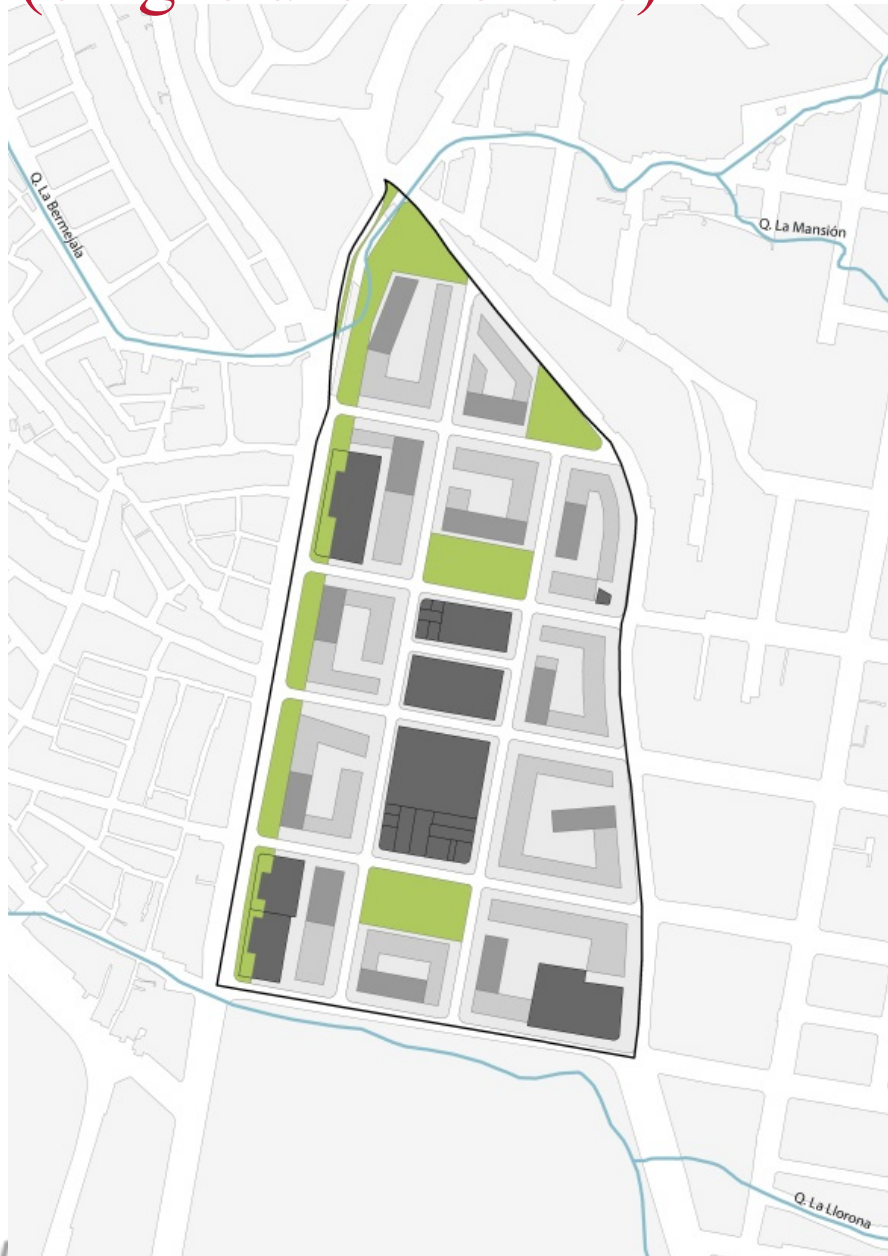
PLATAFORMA	ANTEJARDÍN	F.C	Z.V	CARRIL	CARRIL	Z.V	F.C	ANTEJARDÍN	PLATAFORMA
	4.25	2.00	1.50	3.25	3.25	1.50	2.00	4.25	
	7.75			6.50		3.50		4.25	
	22.00								

Z1_R_8 MIRANDA
SECCIÓN 4
CRA 51B ENTRE
CALLES 81 Y 82



-  **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
-  **Metroplus:** 10,16m
-  **TPM:** 3,5m cada carril

Sistema estructurante de espacio público– Miranda (cargas urbanísticas)



- Total obligaciones del Plan parcial:
26.028 m²
- 50% obligaciones en sitio (norma):
13.014 m²
- 50% obligaciones en dinero:
13.014 m²

- Delimitación del Plan Parcial
- Espacio público proyectado
- Áreas de manejo especial -AMES-
- Ocupación en Torre
- Ocupación en plataforma
- Bordes de vía propuestos

Localización y clasificación de AMES – Miranda

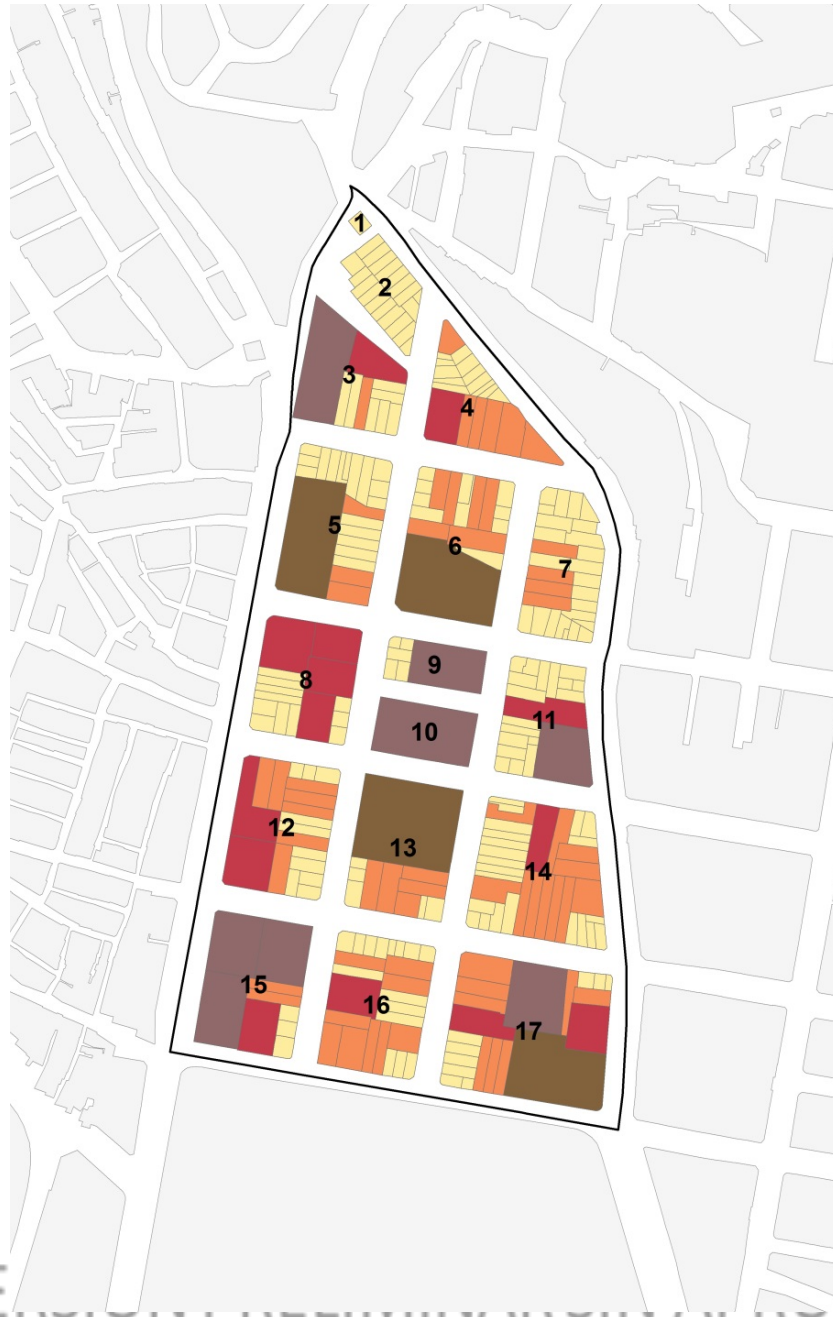
AME: Área de manejo especial



POLIGONO Z1_R_8 MIRANDA		
# AME	CON APROVECHAMIENTO	SIN APROVECHAMIENTO
1		X
2	X	
3	X	
4	Equipamiento existente	
5	Equipamiento existente	
6	Equipamiento existente	
7		X
8	Equipamiento existente	

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

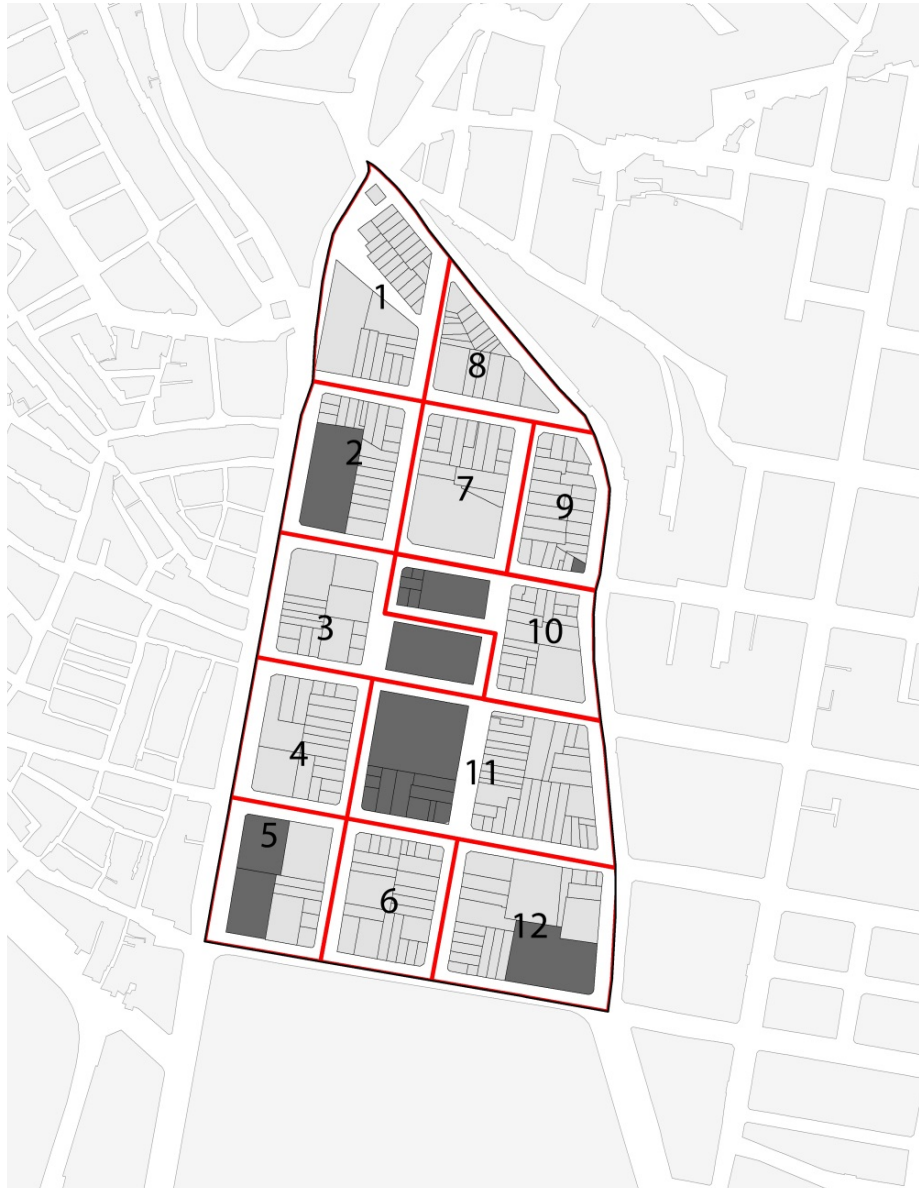
Análisis de áreas de manzanas— Miranda



Z1_R_8 MIRANDA				
MANZANA	ÁREA	Nº PREDIOS	ÁREA PROMEDIO	PROPIETARIOS POR MANZANA
1	2014,58	1	2014,58	1
2	2014,58	19	106,03	41
3	3678,84	10	367,88	18
4	3256,15	19	171,38	34
5	5185,63	21	246,93	47
6	5322,91	17	313,11	53
7	3741,75	28	133,63	79
8	4158,83	15	277,26	34
9	1553,85	6	258,98	17
10	1981,28	1	1981,28	6
11	3717,80	20	185,89	74
12	4799,04	19	252,58	44
13	4896,12	11	445,10	17
14	6175,14	34	181,62	68
15	4901,67	9	544,63	29
16	4906,27	25	196,25	46
17	7912,58	21	376,79	74



Delimitación unidades de actuación urbanísticas (UAU) - Polígono Z1_R_8



UAU: Unidad de Actuación Urbanística

MIRANDA

12 Unidades de actuación urbanística

Áreas bruta:

- Promedio: 9011,27 m²
- Máxima: 16540,00 m²
- Mínima: 6096,71 m²

Área Neta:

- Promedio: 4407,40 m²
- Máxima: 6175,1 m²
- Mínima: 2588,5 m²

Número de predios:

- Promedio: 21
- Máximo: 34
- Mínimo: 7

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

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR



Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios- Miranda

UAU: 12

Área neta: 52.888 m²

Obligación EP: 26.028 m²





Obligación Vías: 456 m²

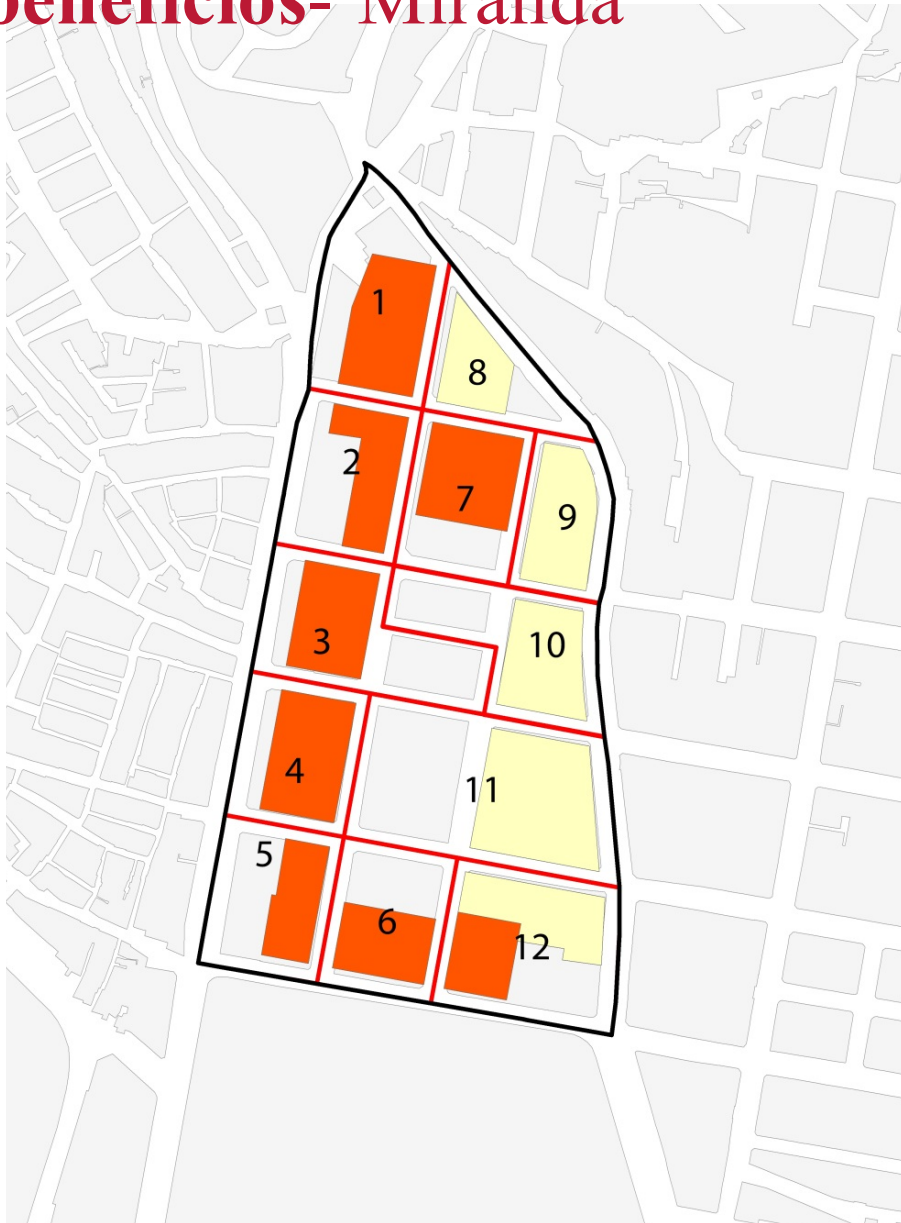
M2 otros usos: 39.667 m²

Total viviendas: 1.624

POLIGONO	Z1_R_8
BAJA INTENSIDAD	36,71%
MEDIA INTENSIDAD	0,00%
ALTA INTENSIDAD	63,29%

Uso

-  Alta intensidad
-  Media intensidad
-  Baja intensidad
-  Manzana fuera AIE / Plan parcial



Cargas por Unidad de Actuación Urbanística- Miranda



POLIGONO Z1_R_8 MIRANDA				
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
1	1.820,00	0,00	411,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00
3	740,00	0	0	612
4	746,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00
6	2.089,00	478,00	0,00	703,00
7	1.598,00	294,00	0,00	240,60
8	0,00	803,00	45,00	886,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	728,00
11	0,00	0,00	0,00	1.237,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6.993,00	1.575,00	456,00	4.406,60



Polígono Z2_R_49 LA CANDELARIA



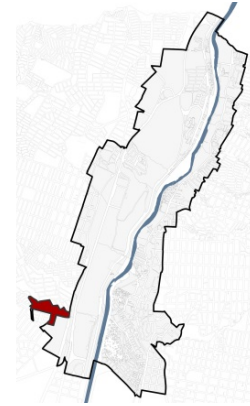
PLAN PARCIAL LA CANDELARIA

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR









Alcaldía de Medellín

Polígono Z2_R_49 – LA CANDELARIA



- Área Bruta:** 56.124 m²
- Área Neta:** 26.635m²
- Densidad:** 350
- Índice de Ocupación (IO):** 60%
- Índice de Construcción (IC):** 3,0
- Cesión Espacio Público:** 8.709 m²
- Área Vías:** 19.665 m²
- Edificabilidad total:** 70.465 m²
- # UAU (Unidad de actuación urbanística):** 6

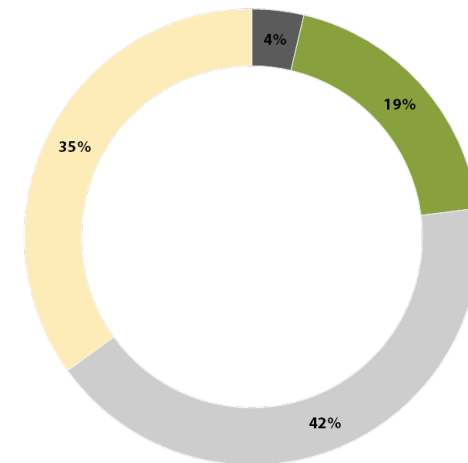
-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público proyectado
-  Áreas de manejo especial -AMES-
-  Ocupación en Torre
-  Ocupación en plataforma
-  Bordes de vía propuestos

Conformación del área de planificación – La Candelaria



Área Neta: 23.635m²

(AB) 56.124 - (EP) 10.863 - (AME) 2.069
- (VIAS) 19.665 = AN



- Delimitación polígono de tratamiento
- Áreas de manejo especial
- Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
- Subsistema de equipamientos colectivos existentes
- Vías existentes
- Área Neta




Plano de proyectos viales y vías propuestas— Candelaria

Z2_R_49 LA CANDELARIA

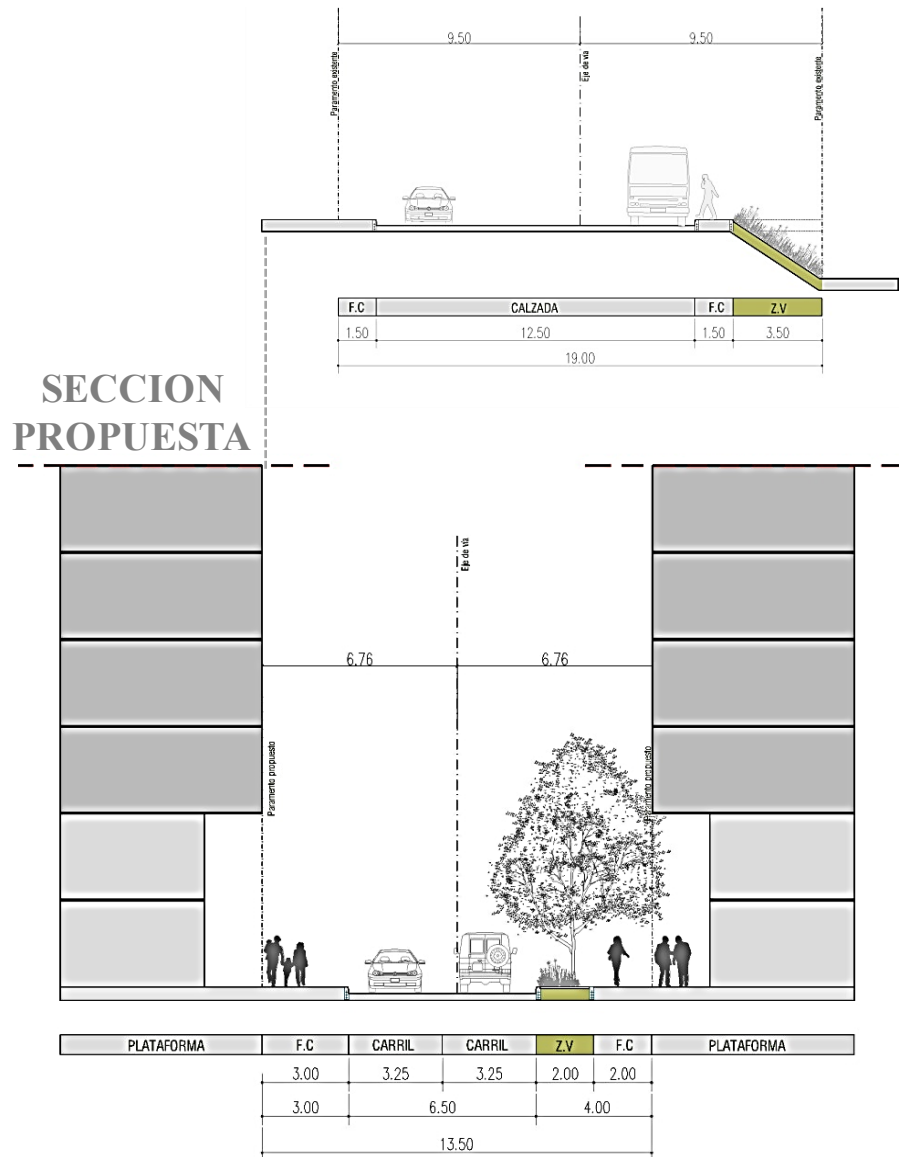
VIAS INTERVENIDAS

CALLE 84 ENTRE CRA 65 Y 70

CRA 67B ENTRE CALLES 81A Y 84

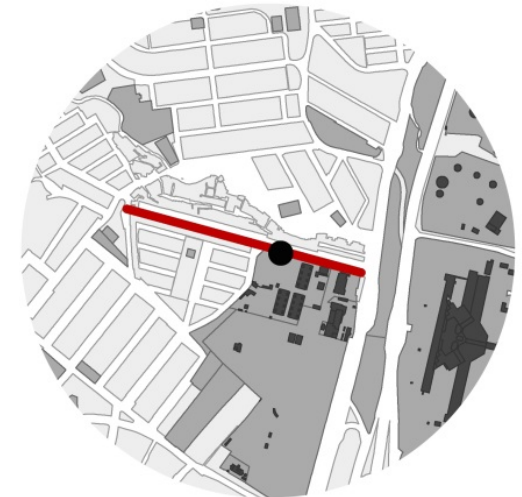
-  Delimitación del Plan Parcial
-  Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
-  Áreas de manejo especial -AMES-

Secciones viales y vías propuestas– Candelaria



**Z2_R_49 LA
CANDELARIA
SECCIÓN 1
CALLE 85 ENTRE
CRA 65 Y 67A**

- **CicloRuta:** 2.5 m + 0.3 m separación con la vía
- **Metroplus:** 10,16m
- **TPM:** 3,5m cada carril



Sistema estructurante de espacio público— Candelaria (cargas urbanísticas)



- **Total obligaciones del Plan parcial:**







17.418 m²

- **50% obligaciones en sitio (norma):**

8.709 m²

- **50% obligaciones en dinero:**

8.709 m²

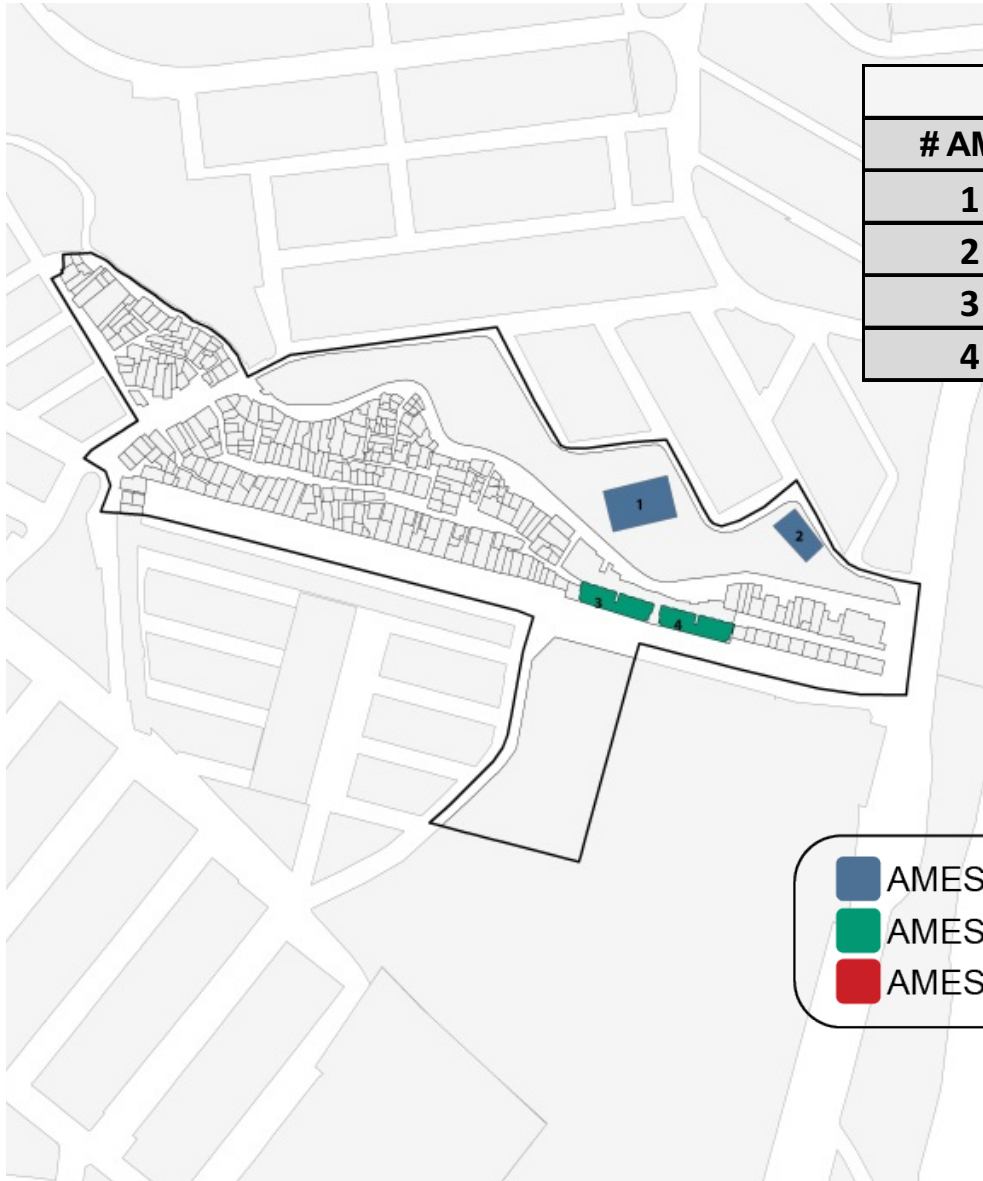
-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público proyectado
-  Áreas de manejo especial -AMES-
-  Ocupación en Torre
-  Ocupación en plataforma
-  Bordes de vía propuestos

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR






Localización y clasificación de AMES – Candelaria

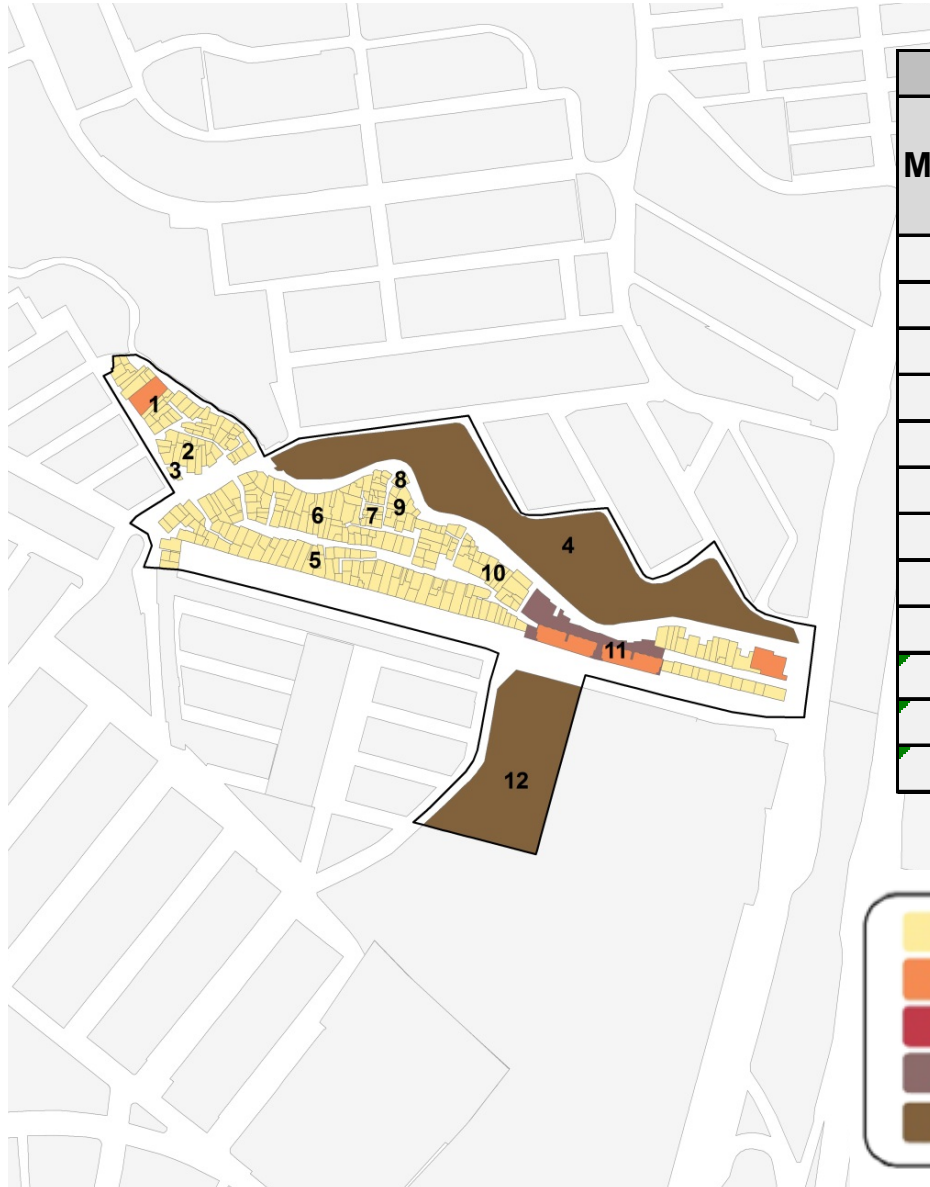
AME: Área de manejo especial



POLIGONO Z2_R_49 CANDELARIA		
# AME	CON APROVECHAMIENTO	SIN APROVECHAMIENTO
1	Equipamiento existente	
2	Equipamiento existente	
3		X
4		X

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

Análisis de áreas de manzanas– Candelaria

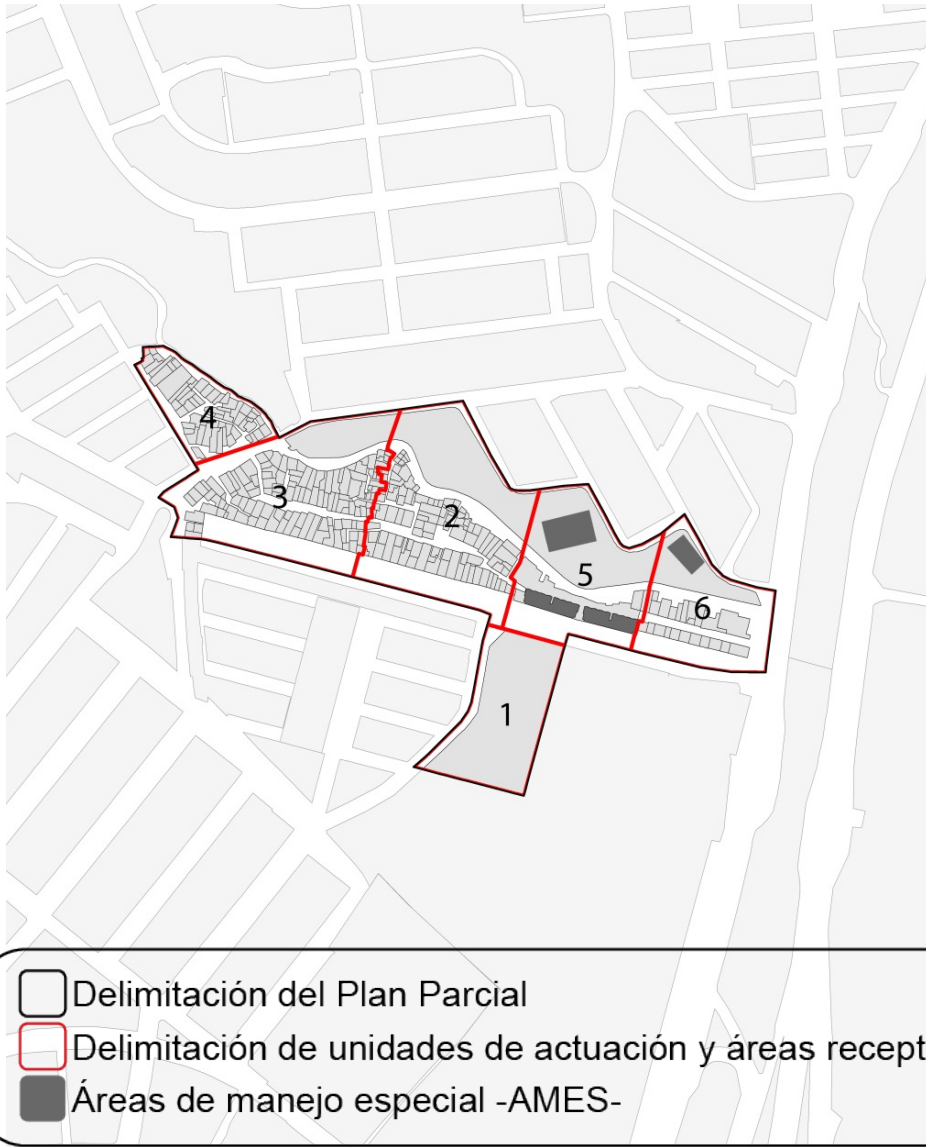


Z2_R_49 CANDELARIA				
MANZANA	ÁREA	N° PREDIOS	ÁREA PROMEDIO	PROPIETARIOS POR MANZANA
1	2134,79	44	48,52	85
2	837,71	15	55,85	33
3	837,71	1	837,71	3
4	12105,27	1	12105,27	1
5	10603,74	94	112,81	245
6	3349,52	67	49,99	155
7	3349,52	7	478,50	8
8	1296,45	6	216,07	8
9	1296,45	30	43,21	90
10	1028,73	19	54,14	56
11	3846,63	29	132,64	167
12	6549,00	1	6549,00	0



Delimitación UAU- La candelaria

UAU: Unidad de Actuación Urbanística



CARABINEROS

6 Unidades de actuación urbanística

Áreas bruta:

- Promedio: 9.354 m²
- Máxima: 14.103 m²
- Mínima: 4.571 m²

Área Neta:

- Promedio: 3.939 m²
- Máxima: 6.461 m²
- Mínima: 1.221 m²

Número de predios:










- Promedio: 51,5 predios
- Máximo: 125 predios
- Mínimo: 1 predio

Cargas por UAU – La candelaria

UAU: Unidad de Actuación Urbanística

POLIGONO Z2_R_49 CANDELARIA				
UAU	Espacio público		Vías	
	Cesión	Adecuación	Cesión	Adecuación
1	2.140,00	0,00	0,00	0,00
2	1.906,00	723,00	0,00	0,00
3	1.845,00	743,00	65,00	0,00
4	1.015,00	0,00	0,00	0,00
5	68,00	0,00	0,00	0,00
6	290,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	7.264,00	1.466,00	65,00	0,00



-  UAU
-  interseccion lotes_ames
-  Proyectos Viales
-  Area_Manejo_Especial
-  CESIONES_EP
-  ADECUACIONES_EP
-  CESIONES_VIAS
-  ADECUACIONES_VIAS
-  Andenes
-  Manzana fuera AIE / Plan parcial

Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios- candelaria

UAU: 6

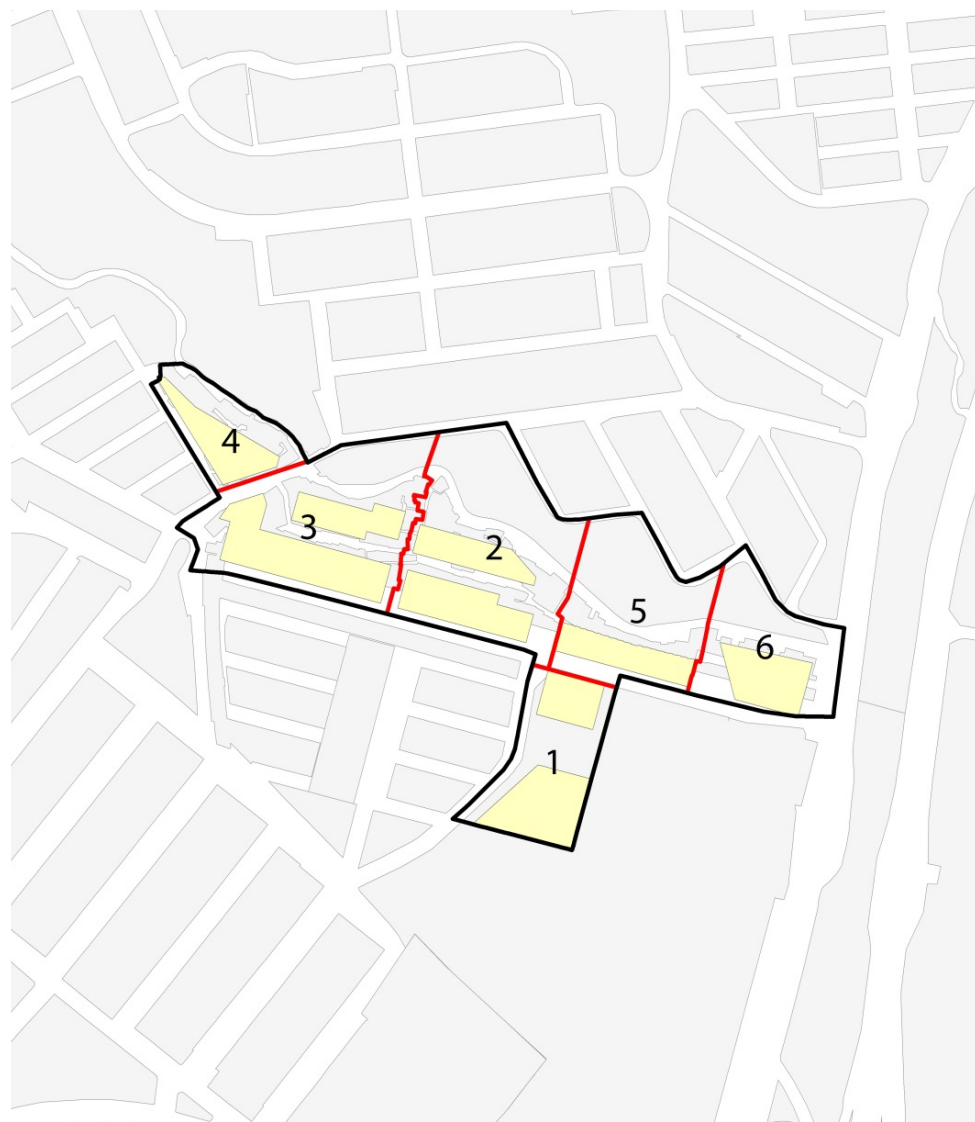
Área neta: 23.635 m²

Obligación EP: 17.418 m²

Obligación Vías: 65 m²





M2 otros usos: 22.330 m²

Total viviendas: 1.119

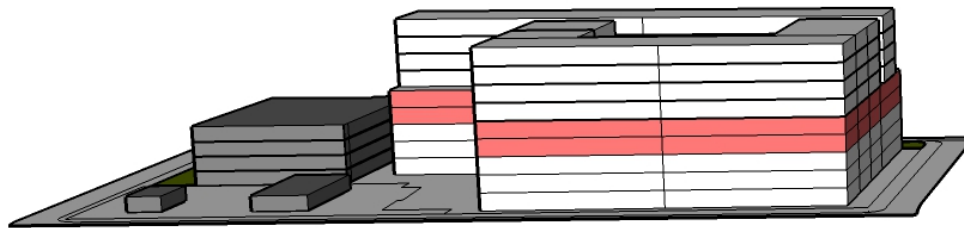


POLIGONO	Z2_R_49
BAJA INTENSIDAD	100,00%
MEDIA INTENSIDAD	0,00%
ALTA INTENSIDAD	0,00%

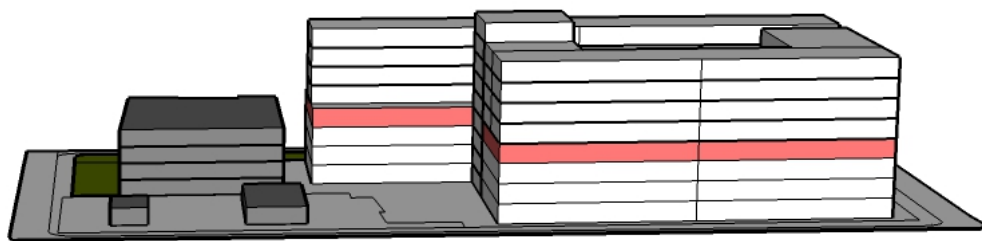
Uso

-  Alta intensidad
-  Media intensidad
-  Baja intensidad
-  Manzana fuera AIE / Plan parcial

Definición de norma volumétrica– AME en esquina

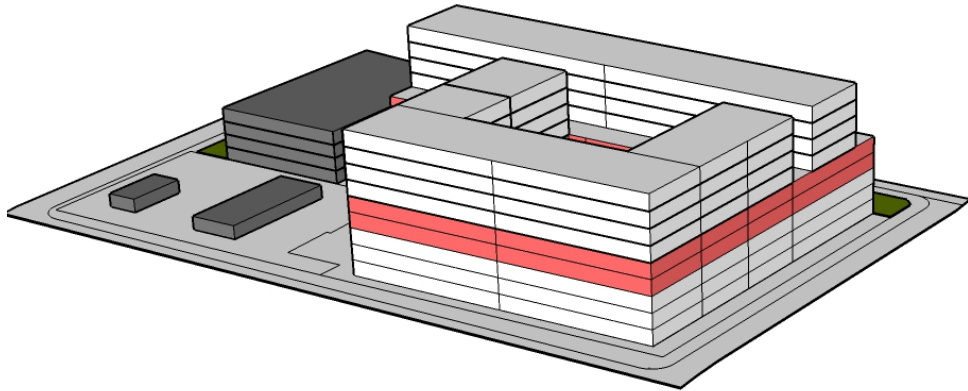


- Los parqueaderos en primer piso no podrán tener frente sobre la calle.
- Acceso vehicular a parqueaderos no puede ser por vías principales, siempre por vías secundarias, en caso de que este siempre rodeado por vías principales debe ser por la vía de menor jerarquía.

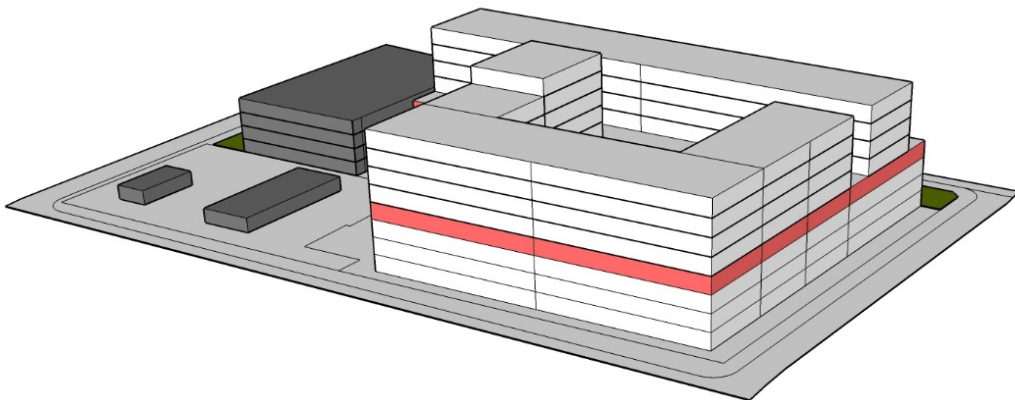


- Debajo de las obligaciones urbanísticas, podrán construirse parqueaderos siempre y cuando sean públicos y estén bajo la figura de comodato.
- Para el polígono de centro cívico: los edificios públicos solo podrán tener parqueaderos públicos.

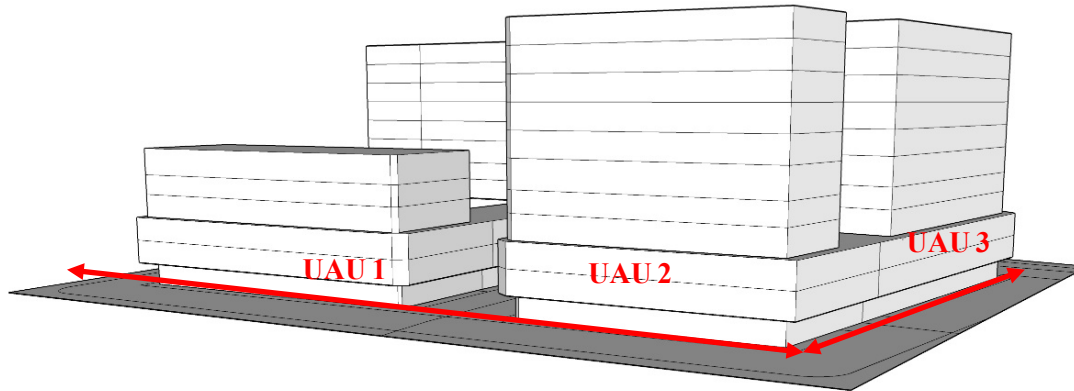
Definición de norma volumétrica– AME en esquina



- 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.

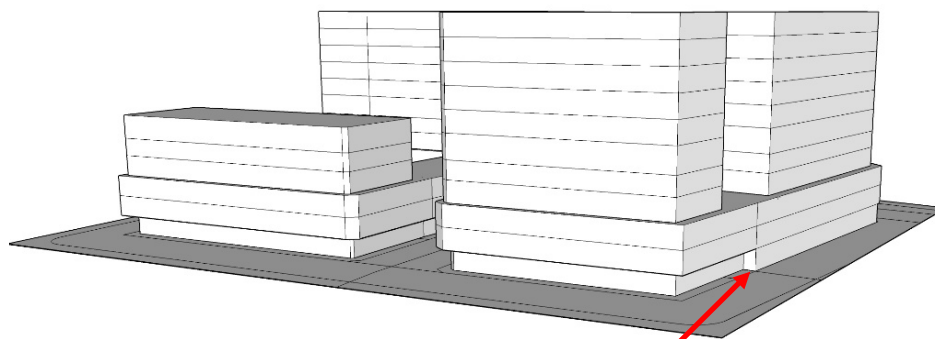


Definición de norma volumétrica– Configuración de zócalo urbano

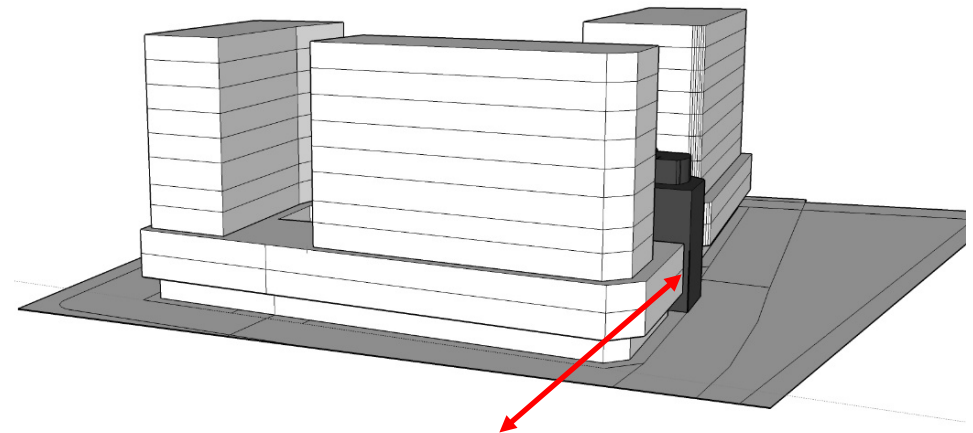


Sobre los ejes principales de espacio público asociados a transversalidades y longitudinales se deberá garantizar la continuidad del paramento de la plataforma como mínimo con el 80%

Zócalo continuo



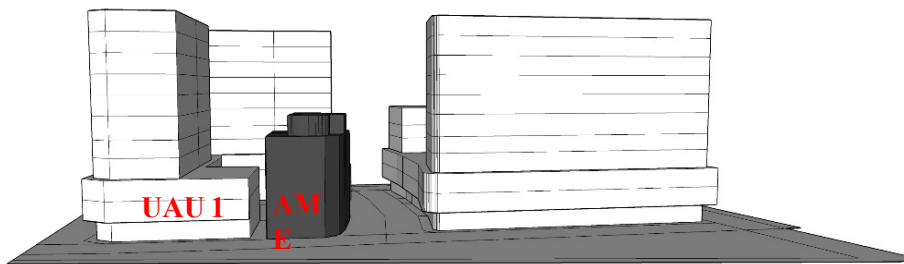
Discontinuidad del 1 piso de la plataforma por que las dos unidades de actuación no se hagan con el mismo zócalo



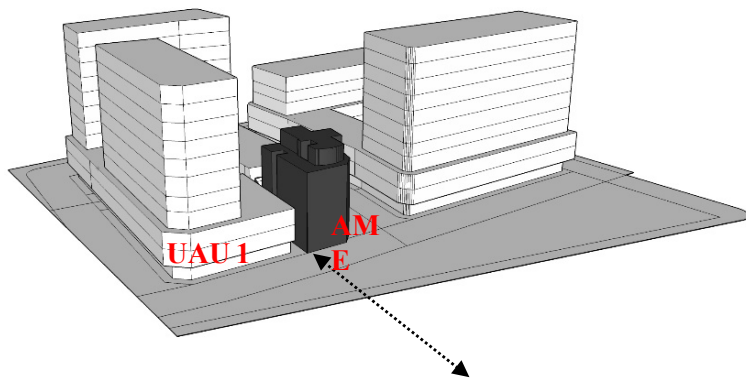
Discontinuidad del 1 piso de la plataforma por que la unidad de actuación no es continua con el AME existente en el mismo zócalo urbano

Definición de norma volumétrica– AME en esquina

Fachada opción 1: Ame en esquina con posibilidad de crecimiento

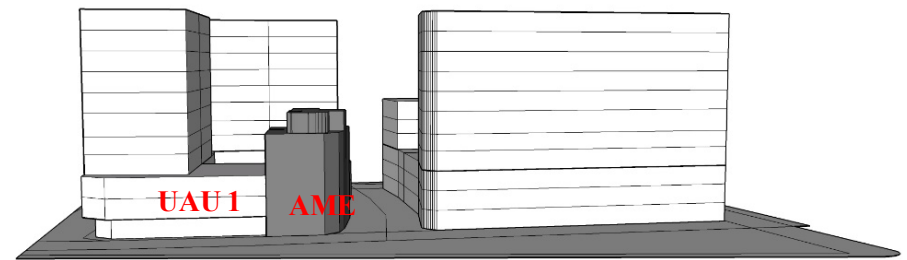


Retiro de 6m entre plataforma y AME

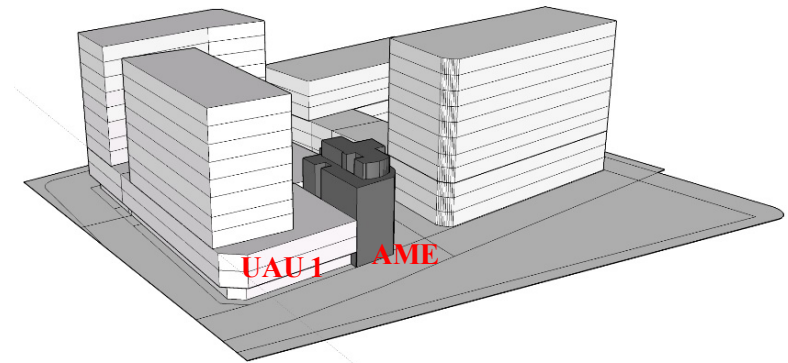


Limite de la unidad de actuación entre la plataforma y el AME

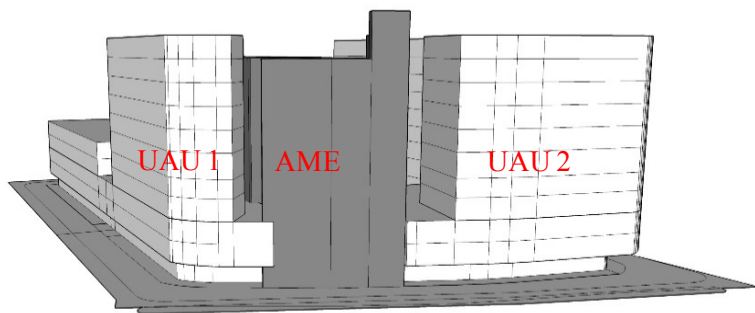
Fachada opción 2: Ame en esquina sin posibilidad de crecimiento



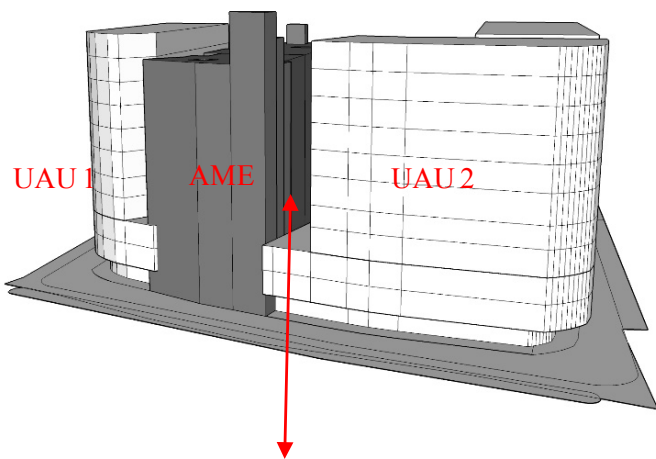
Independiente que el AME tenga o no posibilidad de desarrollo en esquina, la plataforma se adosa al AME



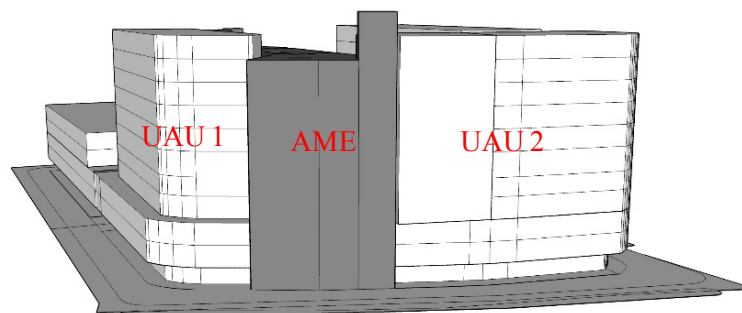
Definición de norma volumétrica– AME torre sin posibilidad de desarrollo



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.

